

Geschäftsbericht der  
Bauverein Breisgau eG 2021

# 2021



# Auf einen Blick

Daten zum 31.12.2021

**5.071** eigene Wohnungen

**3.434** verwaltete Einheiten

**163** eigene Gewerbeeinheiten

**23.989** Mitglieder

**345.565.764 €** Bilanzsumme der Genossenschaft

**116.597.778 €** Spareinlagen und Sparbriefe

**120** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

**33.842.476 €** Investitionen in Wohnungen

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

# Inhalt

## I Geschäftsbericht

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A) Bericht des Vorstandes / Allgemeiner Teil - Rahmenbedingungen</b>                      | <b>8</b>  |
| <b>B) Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2021</b> | <b>10</b> |
| Mieter- und Mitgliederservice  | 10        |
| Gebäudeservice   | 12        |
| Bauabteilung   | 14        |
| Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.   | 26        |
| Spareinrichtung  | 28        |
| Eigentumsverwaltung  | 30        |
| Finanz- und Rechnungswesen   | 32        |
| EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH                                    | 34        |
| Personal   | 36        |
| Bauverein Breisgau Stiftung  | 38        |
| <b>C) Bericht des Aufsichtsrates</b>   | <b>40</b> |
| <b>D) Organe der Bauverein Breisgau eG</b>   | <b>42</b> |
| <b>E) Die Genossenschaft</b>   | <b>43</b> |
| <b>F) Ausblick</b>   | <b>70</b> |

## II Jahresabschluss

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>A) Bilanz</b>                      | <b>46</b> |
| <b>B) Gewinn- und Verlustrechnung</b> | <b>48</b> |
| <b>C) Anhang</b>                      | <b>49</b> |

## III Lagebericht

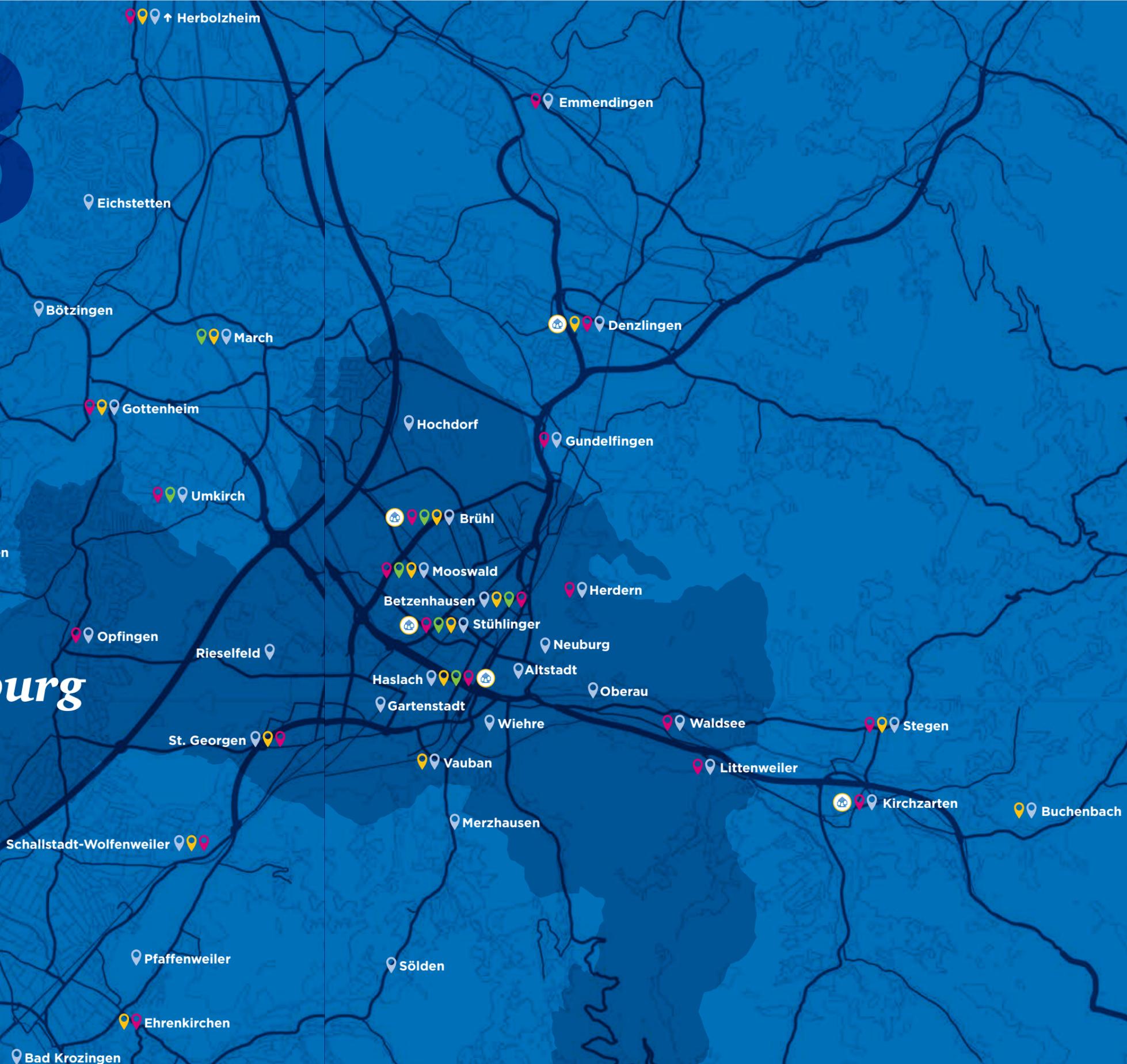
|   |           |
|---|-----------|
| <b>A) Grundlagen des Unternehmens</b>                   | <b>58</b> |
| <b>B) Wirtschaftsbericht</b>                            | <b>59</b> |
| <b>C) Prognosebericht</b>                               | <b>66</b> |
| <b>D) Bericht zu Risiken und Chancen</b>                | <b>67</b> |
| <b>E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten</b> | <b>69</b> |

# BV/B

## Wohnlagen in Freiburg und Umgebung

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

\*Kindertagesstätte, Seniorenwohnen



# 2021



**Freiburg, Betzenhausen**  
Flurstraße 1-11, Idingerstraße 2-6,  
Lehenerstraße 117-125  
Grundstücksfläche: 4.010,62 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1976  
Wohnungen: 223  
Bewohnerinnen und Bewohner: ca. 468  
Größe der Photovoltaikanlage: 614 m<sup>2</sup>  
Ertrag der Photovoltaikanlage: 78.480 kWh

## A) Bericht des Vorstandes Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2021 begann mitten im zweiten großen Lockdown in Deutschland. Auch in diesem Jahr musste gelernt werden, mit Einschränkungen und schweren Infektionswellen bedingt durch neue Varianten des SARS-CoV-2-Virus wie z. B. Delta in angepassten Prozessen umzugehen. Durch das wachsende Impfangebot zeigte die Weltwirtschaft im Jahre 2021 allgemein Anzeichen einer Erholung mit einer guten Dynamik. Im Laufe des Jahres durften Restaurants, Fitnessstudios und weitere Freizeitangebote wieder öffnen, die Wiedereröffnungen wurden lange herbeigesehnt und durch umfangreiche Hygienekonzepte abgesichert. Der Sommer war geprägt von zunehmender Normalität. In Herbst und Winter gab es dagegen abermals Einschränkungen durch die Pandemie.

Durch die beschlossenen Konjunkturpakete in den Vereinigten Staaten und das Handelsabkommen zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich wurden auch die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Euro-Währungsgebiet 2021 lange Zeit relativ stabil gehalten. Der jährliche Preisauftrieb von 0,9 % im Januar und Februar 2021 beschleunigte sich im Vergleich zum Dezember 2020 jedoch rasant. Der Anstieg der Gesamtinflation wurde u. a. vom Ende der temporären Mehrwertsteuersenkung in Deutschland, der außergewöhnlich umfangreichen Anpassung beim Währungsschema des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) 2021 und in besonderem Umfang von den gestiegenen Energiekosten ausgelöst. Somit betrug die Inflationsrate in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 3,1 %. Laut Statistisches Bundesamt beträgt die Inflationsrate im April 2022 bereits 7,4 %.

Die Anzahl der Baugenehmigungen im Jahr 2021 ist um etwa 2,8 % gestiegen. Die Behörden genehmigten in den ersten elf Monaten 341.037 Neu- und Umbauten von Wohnungen. Hier können auch Vorzieheffekte aufgrund wegfallender Förderlandschaften unterstellt werden.

Nach der Prognose des Statistisches Landesamtes soll die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,03 Millionen Personen im Jahr 2017 auf 11,37 Millionen Personen im Jahr 2035 steigen (+3,1 %). Bei der Zahl der Personen, die älter als 67 Jahre sind, soll laut dem Statistischem Landesamt bis 2035 ein Anstieg um rund 22 % verzeichnet werden.

Die Genossenschaft reagiert mit innovativen Wohnungs- und Quartiersstrukturen aktiv auf das Verschieben der Altersstruktur.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist nach wie vor die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen von Statista (Statistik Portal) gab es im Jahr 2020 in Deutschland rund 40,55 Millionen Privathaushalte (Hauptwohnsitzhaushalte). Das Statistische Bundesamt rechnet für das Jahr 2035 weiterhin mit einem deutlichen Anstieg um rund 2,65 Millionen auf rund 43,2 Millionen Privathaushalte.

Die Prognosen für die Stadt Freiburg gehen auch am stark nachgefragten Mikromarkt unverändert von einer weiter deutlichen Bevölkerungszunahme aus. Die Einwohnerzahl in Freiburg betrug im September 2021 gemäß Angaben der Stadt Freiburg 230.299 Personen.



Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender (rechts), und Jörg Straub, Vorstand

Die Stadt Freiburg wächst als Schwarmstadt kontinuierlich und somit auch der Bedarf an Wohnbauflächen. Auch im Jahr 2021 waren nach Analyse der Gutachterausschüsse erneut eine deutliche Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt in Freiburg und im Umland zu verzeichnen und keine Wertkorrekturen zu erkennen. Weiterhin besteht ein anhaltender Nachfrageüberhang nach dem knappen Gut Boden trotz steigender Roh- und Baustoffpreise.

Die Stadt Freiburg und die umliegenden Gemeinden haben den großen Bedarf an neuen Bauflächen erkannt und möchten gezielte Neubauflächen ausweisen, bei denen vornehmlich gemeinwohlorientierte Unternehmen wie Genossenschaften bezahlbaren Wohnraum schaffen sollen. Aufgrund der aktuellen globalen Verwerfungen bleibt abzuwarten, wie sich der Wohnungsbedarf der Zukunft im hochpreisigen Breisgau entwickelt.

Wirtschaftlichkeitsaspekte stehen zu den politischen Grundsatzbeschlüssen im Konflikt. Es bleibt abzuwarten, wie die anspruchsvollen Aufgaben auch im Hinblick auf die notwendige Dekarbonisierung wohnungspolitisch gelöst werden können.

 **14,4 %**  
Baukostensteigerung  
in 12 Monaten

 **7,4 %**  
Inflation April 2022

 **20 %**  
Menschen über 67  
im Jahr 2022

## B) Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2021 Mieter- und Mitgliederservice

In der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice kümmern sich elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um sämtliche Bereiche des Wohnens in den Wohnanlagen der Genossenschaft. Im Mittelpunkt des täglichen Handelns stehen die Anliegen der Mitglieder und der Bewohnerinnen und Bewohner.

Wie im gesamten Unternehmen war auch die Tätigkeit des Mieter- und Mitgliederservices 2021 bereits im zweiten Jahr von der Corona-Pandemie geprägt. Die Bedeutung der Wohnung, der Außenanlagen und Nachbarschaften sowie des gesamten Wohnumfelds hat sich dadurch merklich verändert. Ein sicherer Wohnraum und die damit verbundenen dauerhaften Nutzungsrechte, die eine Genossenschaft bietet und die in dieser Form einmalig sind, haben in Zeiten des Lockdowns, von Homeoffice und Homeschooling mehr denn je an Bedeutung gewonnen und sorgen für Stabilität in schwierigen Zeiten.

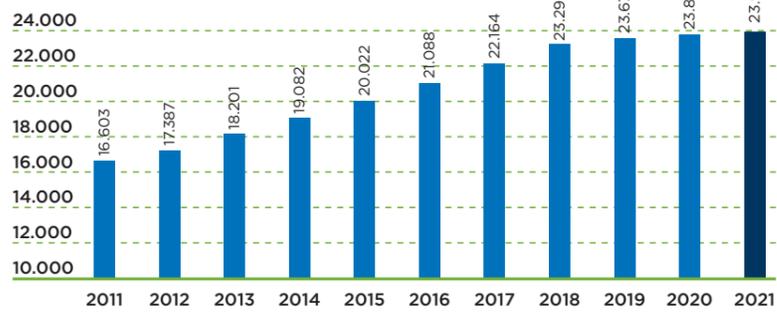
Trotz Schließung der Geschäftsstelle für den allgemeinen Publikumsverkehr bis in den Sommer hinein konnte der Mieter- und Mitgliederservice seine Leistungen den Mitgliedern sowie den Bewohnerinnen und Bewohner serviceorientiert und nahezu reibungslos anbieten. Sämtliche Wohnungskün-

digungen und -neuvergaben während dieser Zeit gingen geräuschlos und professionell im Konzept „kontaktlos & sicher“ über die Bühne. Die notwendigen Einschränkungen zum Gesundheitsschutz der Mitglieder, Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich bewährt und stoßen in der Regel auf breites Verständnis.

Die Hauptaufgabe im Mieter- und Mitgliederservice besteht unverändert in der Vergabe von Wohnungen an die Mitglieder der Genossenschaft. Voraussetzung für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung oder einer Gewerbeinheit ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Zum 31.12.2021 wird die Genossenschaft von 23.989 Mitgliedern getragen. Im vergangenen Jahr wurden trotz monatelanger Schließung der Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr 511 Mitglieder neu aufgenommen. Die Nachfrage nach dem genossenschaftlichen Wohnmodell ist unverändert sehr groß, was diese Zahlen eindrucksvoll untermauern.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes zeigt sich seit Jahren konstant. Durch intensive Neubautätigkeit konnte das Immobilienportfolio weiter verjüngt werden. Wohnungen wurden nicht verkauft, um den Wohnungsbestand im bezahlbaren Wohnen zu erhalten.

Entwicklung Mitglieder



7,41€  
Kaltmiete

5.071  
Mietwohnungen

23.989  
Mitglieder

Im vergangenen Jahr konnten **vier Neubauprojekte mit insgesamt 101 Wohnungen** an die Mitglieder der Genossenschaft übergeben werden:

**Freiburg, Güterbahnareal, Elisabeth-Geissler-Ruckmich-Straße 2 und 4**

56 Genossenschaftswohnungen

52 Tiefgaragenstellplätzen

Kindertageseinrichtung der AWO Freiburg im Erdgeschoss

Erstbezug: Mai/Juli 2021

**Kirchzarten, Kirschenhof**

15 barrierefreie Genossenschaftswohnungen

21 Tiefgaragenstellplätzen

1 Quartiersraum

Erstbezug: Juli 2021

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

24 Genossenschaftswohnungen

24 Tiefgaragenstellplätzen

Erstbezug: Sommer 2021

**Herbolzheim, Fliederweg 20**

6 Genossenschaftswohnungen in ökologischer Holzbauweise

kommunale Kindertagesstätte für bis zu 90 Kindern samt Multifunktionsräumen für die Bürgerinnen und Bürger sowie Vereine

Erstbezug: September/Oktober 2021

Der gesamte Immobilienbestand der Bauverein Breisgau eG zum 31.12.2021 beträgt 5.234 Einheiten und setzt sich aus 5.071 Genossenschaftswohnungen und 163 Gewerbeeinheiten zusammen. Im Jahr 2021 wurden 405 Neuvermietungen durchgeführt, 298 Nutzungsverträge wurden gekündigt. Die Fluktuationsrate lag mit 5,9 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt für Baden-Württemberg von 6,7 %. Leerstände existieren ausschließlich sanierungsbedingt. 85 Mitglieder konnten durch interne Umzüge innerhalb des Genossenschaftsbestandes mit einer neuen Wohnung versorgt werden.

In den vergangenen Jahren wurde besonders deutlich, dass gerade in Zeiten sehr angespannter Wohnungsmärkte die Wohnungsbaugenossenschaften aufgrund ihres Stabilitäts- und Sicherheitsaspektes enorm an Zuspruch gewonnen haben. 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 nicht zuletzt auch in der Betrachtung des gesamten Wohnumfelds, der darin lebenden Menschen, der Förderung von guten nachbarschaftlichen Beziehungen und dem ergänzenden Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen wie Quartierstreffs, Waschküchen oder Gemeinschaftsräume.

Bereits in der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1899 wurde der Zweck der Solidargemeinschaft klar definiert. Auch im 21. Jahrhundert handelt die Genossenschaft noch nach der Maxime, dem Mittelstand qualitativ guten Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten. Zum 31.12.2021 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete 7,41 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Als richtige Entscheidung zur Förderung der Mitglieder hat sich die Beteiligung am Gästewohnungsring erwiesen. Das Angebot, attraktive Gästewohnungen über die bundesweit 25 beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften zu nutzen, wird von den wohnversorgten Mitgliedern sehr gut angenommen und gern genutzt und es ergänzt den ganzheitlichen Ansatz nachhaltigen Wohnens. Für die Genossenschaft stellt diese zusätzliche Leistung einen weiteren Mehrwert genossenschaftlichen Wohnens dar.



## Gebäudeservice

Die Abteilung Gebäudeservice ist für den Betrieb von insgesamt 5.071 Genossenschaftswohnungen sowie 163 Gewerbeeinheiten verantwortlich. In Zeiten der Pandemie mussten zahlreiche Arbeitsprozesse aus Gründen des Gesundheitsschutzes umgestellt und teilweise digitalisiert werden. Zu jedem Zeitpunkt, auch während des pandemiebedingten Schichtbetriebs und der notwendigen räumlichen Trennung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ist es jedoch gelungen, sämtliche Leistungen zu gewährleisten.

Das Jahr 2021 war geprägt von vier fertig gestellten Neubauprojekten, die in die geplante Nutzung überführt wurden. In den Gemeinden Kirchzarten und Herbolzheim sowie in den Freiburger Stadtteilen Littenweiler und Brühl-Beurbarung wurden insgesamt 101 Neubauwohnungen, ein Gemeinschaftsraum zur Förderung der Nachbarschaften und zwei große Kindertagesstätten übergeben. Die anspruchsvoll ausgestatteten Gebäude konnten in die Arbeitsprozesse des Gebäudeservice überführt werden. Die Inbetriebnahme und Einstellung der eingebauten Haustechnik werden zunehmend anspruchsvoller, da jedes Neubauprojekt mit individueller Gebäudetechnik ein Unikat darstellt. In der Praxis zeigt sich regelmäßig, dass der Zeitraum einer ganzen Heizperiode benötigt wird, die technischen Komponenten an das Nutzerverhalten anzupassen. Die verbaute Haustechnik erhöht den Komfort, vor allem aber soll der Energieverbrauch reduziert werden, was wiederum dazu beitragen soll, die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums gilt es jedoch zu beachten, dass sämtliche verbauten Technikkomponenten die Bau- und Wartungskosten erhöhen, was wiederum zur Erhöhung der Wohnkosten führt.

In den sieben Seniorenwohnanlagen mit 238 Wohnungen und einem Pflegeheim mit 67 Betten wird genossenschaftliches Wohnen für alle Altersgruppen und Lebensphasen angeboten. Betreuungsbefehle werden in enger Kooperation mit den Sozial-

trägern erfüllt. Besonders in diesen Wohnanlagen war wegen der Corona-Pandemie die Bewirtschaftung erschwert. Trotz strikter Hygiene- und Abstandsregelungen konnten sämtliche Aufgaben in den Wohnanlagen für Seniorinnen und Senioren sowie in den Pflegeeinrichtungen der Genossenschaft erfüllt werden, ohne den Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner zu gefährden.

Das Team aus drei Haustechnikern sorgt in 301 Wohnanlagen mit 97 Zentralheizungsanlagen, 46 Nahwärmeübergabestationen, drei Blockheizkraftwerken und 1.175 Etagenheizungen für einen reibungslosen Betrieb. Neben der konstanten Betriebsführung aller Heizungsanlagen war im Jahr 2021 eine wesentliche Aufgabe, die Modernisierung der Heizanlage in Freiburg, Rennweg 53 unter Beachtung der Klimaschutzziele umzusetzen. Die Energiezentrale versorgt ein Wohnquartier mit 131 Einheiten. Aufgrund strukturierter Planung und Koordination der Handwerksleistungen ist es gelungen, vor Beginn der Heizperiode die Energiezentrale komplett umzubauen, einen Holzpellets-Bunker zu erstellen und die zu 87% klimaneutrale Energiezentrale im laufenden Betrieb zu erneuern.

Neben der technischen Betreuung und Koordination von Wartungsaufgaben zählen die Prüfung der Verkehrssicherungspflichten und der Trinkwasserqualität, eine reibungslose Multimediaversorgung sowie die Energiebeschaffung zu den wesentlichen Aufgaben im Gebäudeservice. Durch die Kooperationsvereinbarung mit der Vodafone Deutschland GmbH kann die Multimediaversorgung sichergestellt werden. Gleichzeitig konnte der mittelfristige Anschluss der Wohnanlagen an die Glasfaserversorgung vereinbart werden. Ebenso wurde mit dem Einbau eines zukunftsweisenden und einheitlichen zentralen digitalen Schließsystems für alle Wohnanlagen der Genossenschaft begonnen. Nach einem strukturierten Umbauplan werden alle Zugangszylinder ausgetauscht. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten neue Schlüssel. Die Verwaltung erfolgt zentral im Gebäudeservice. Das Schließsystem



funktioniert zuverlässig – und zwar ohne Batterie oder Akku, sondern durch Aufladung über Reibung – und wird die Sicherheit der Mitglieder erhöhen.

Die Grünpflege wird vom eigenen Regiebetrieb in einem Großteil der Anlagen ausgeführt. Rund 100.000 Quadratmeter Grünfläche, unzählige ausgewachsene Bäume und 31 Spielplätze werden von dem Gärtner-Regiebetrieb kontrolliert und instand gehalten. Auch im vergangenen Jahr hat sich gezeigt, dass die über 1.000 Bäume auf den genossenschaftlichen Grundstücksflächen im Stadtgebiet Freiburg im Breisgau auf die Klimaveränderung reagieren. Obwohl im Jahr 2021 überdurchschnittlich viele Niederschläge gefallen sind, waren die Trockenschäden aus den Vorjahren für die Vegetation spürbar. Totholz musste im Zuge von Baumkontrollen durch schonende Klettertechnik entfernt werden.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden in die Instandhaltung 7.989.781,02 € und in die Modernisierung 445.331,05 €, somit insgesamt 8.435.112,07 € investiert. In Summe konnten 8.258 Einzelaufträge abgewickelt werden. Trotz Pandemie konnte in Kooperation mit dem regionalen Fachhandwerk die Steigerung des Auftragsvolumen um weitere 300 Aufträge gemeistert werden. 405 Neuvermietungen, davon 101 Neubau/Erstbezug, wurden bearbeitet. Es wurden 63 Wohnungen komplett saniert. Aufgrund der Einhaltung der Abstandsregeln mussten die Arbeitsabläufe entzerrt werden, was wiederum zu teilweise längeren Umbauzeiten geführt hat. Dank gilt hier auch dem regionalen Fachhandwerk für die zuverlässigen Leistungen und den innovativen Umgang mit Herausforderungen während der Pandemie.

Für alle Beteiligten war die Konzeption der Kindertagesstätte und sechs barrierefreier Genossenschaftswohnungen in Herbolzheim im Fliederweg in klimaschonender Holzbauweise Neuland. Gemeinsam mit dem Generalunternehmer Elztal Holzhaus GmbH sowie der Stadtverwaltung Herbolzheim wurde eine nachhaltige Konzeption mit Begeisterung für den Baustoff verwirklicht. Die Wärmeversorgung erfolgt zukunftsweisend und ressourcenschonend über eine Wärmepumpe.

Das Objekt Alte Bundesstraße 45a in der Gemeinde Gundelfingen wurde energetisch komplett modernisiert. Darüber hinaus wurde das Dachgeschoss umgestaltet und erweitert, um zusätzlichen Wohnraum generieren zu können. Gleichzeitig wurde das Mehrfamilienhaus an das Fernwärmenetz der Gemeinde Gundelfingen angeschlossen.

Ein sorgfältig bewirtschafteter Wohnungsbestand ist die Grundlage einer auf Dauer ausgerichteten Wohnungsbaugenossenschaft. Die Abteilung Gebäudeservice befasst sich intensiv mit dieser zentralen Aufgabe. Die Zustände der Wohn- und Gewerbeeinheiten werden dabei laufend erfasst und bewertet. Zur Aufarbeitung der Daten aus den digitalen Endgeräten wurde im Jahr 2021 die Software IGIS eingeführt, die neben der Protokollierung der Begehungen auch Pflichten zur Verkehrssicherung dokumentiert und als zentrales Portfoliomanagementsystem fungiert.



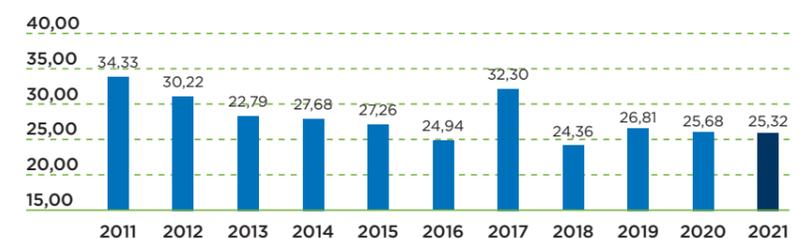
33  
Photovoltaikanlagen



8.435.112 €  
Investitionen

### Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

je m<sup>2</sup> Wohnfläche in €



## Bauabteilung



246

Einheiten im Bau



175 Mio. €

mittelfristiges  
Investitionsvolumen

Stabil bewegt sich die Nachfrage nach Wohnraum auf sehr hohem Niveau. Die stetig steigenden gesetzlichen Anforderungen an Neubau-standards sowie Vorgaben zum Erhalt und zur Modernisierung von Bestandsgebäuden erschweren die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. In den technischen und energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand und den gesetzlichen Auflagen bei der Neukonzeption von Immobilien spiegeln sich verstärkt die regulatorischen Eingriffe zur Eindämmung des Klimawandels wider.

Trotz dieser stets steigenden Anforderungen und Aufgaben zeigt die Genossenschaft bereits seit Jahren eine erfolgreiche rege Bautätigkeit: Auch im Geschäftsjahr 2021 waren insgesamt 134 genossenschaftliche Wohnungen, sechs Doppelhaushälften

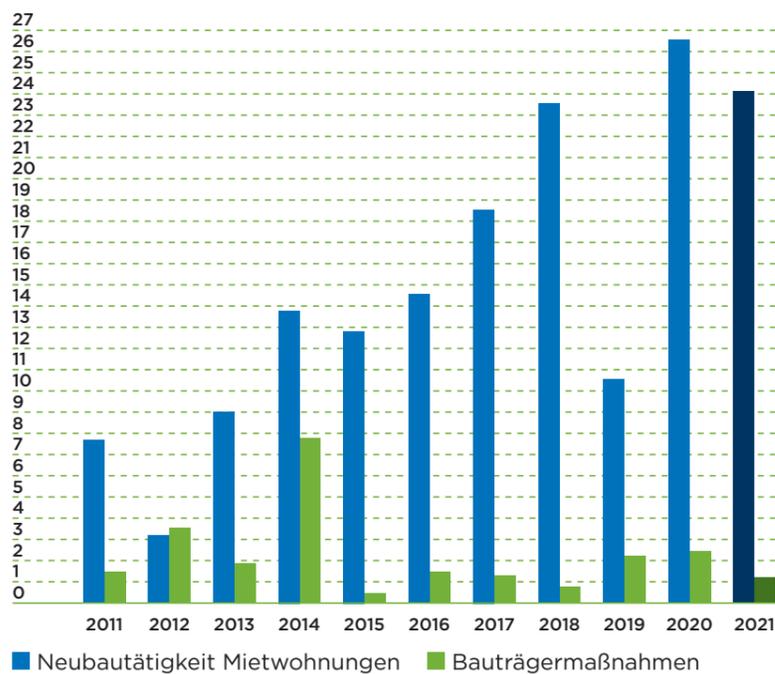
und sieben Gewerbeeinheiten in Ausführung. 101 genossenschaftliche Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten konnten planmäßig fertiggestellt und an die Nutzerinnen und Nutzer übergeben werden. Der Neubau von Wohnungen zählt bereits seit den Gründungsjahren der Bauverein Breisgau eG zur Kernaufgabe der Genossenschaft. Die Ergänzung und Verjüngung des Wohnungsbestandes durch energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen in zielgruppenorientierten, oft generationenübergreifenden Wohnkonzepten gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Die Bauabteilung unter der Leitung des Prokuristen und Architekten Michael Simon beschäftigt sich hierbei mit sämtlichen Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie. Das Team von Architekten, Bautechnikern und Bauzeichnern erbringt sowohl Architekten- und Ingenieurleistungen für Planung, Ausschreibung und Bauleitung als auch die bauherrenseitige Projektsteuerung extern beauftragter Planungsleistungen. Durch städtebauliche Untersuchungen und Machbarkeitsstudien können bereits in frühen Projektphasen die wohnungswirtschaftlichen Erfahrungen und Aspekte der Genossenschaft zur Sicherung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums in die Projekte einfließen. Die hohe Fachexpertise bei der Gestaltung sozialer Infrastrukturmaßnahmen rundet das Konzept genossenschaftlichen Wohnens mit Blick auf Quartierslösungen ab.

Aktuell realisiert die Bauabteilung in fünf Neubauvorhaben 112 Einheiten. Dabei entstehen 83 genossenschaftliche Wohnungen, zwei Wohngruppen für insgesamt bis zu 24 Personen, zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Einschränkungen, zwölf gewerblich genutzte Einheiten und 13 Wohneinheiten zur Wohneigentumsbildung. Weitere Projekte mit über 130 Wohnungen und zusätzlichen Flächen zur Schaffung sozialer Infrastruktur werden konzeptionell entwickelt.

### Entwicklung der Investitionen

in Mio. €



Neubau Kindertagesstätte Fliederweg in Herbolzheim in ökologischer Holzbauweise

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

Das mittelfristige Investitionsvolumen bei Wohnungsneubau, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt rund 175.000.000 €. Im Jahr 2021 wurden 25.407.363,47 € in den Neubau von Wohnungen investiert.



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

**Gelungene Innenentwicklung im Freiburger Osten realisiert**

Im Freiburger Stadtteil Littenweiler wurde im Jahr 2021 ein Gebäudeensemble aus drei Häusern, die einen gemeinsamen begrünten Innenhof umschließen, mit insgesamt 24 genossenschaftlichen Wohnungen erfolgreich fertiggestellt und an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Die Wohnanlage wurde im KfW-Effizienzhaus-55-Standard konzipiert und wird klimaschonend durch eine Holzpelletsanlage beheizt. Das neu entstandene breit gefächerte, generationenübergreifende Angebot an zeitgemäßen und barrierefrei erschlossenen Genossenschaftswohnungen bietet Raum für unterschiedlichste Lebensphasen und Haushaltsgrößen.

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



**NEUBAU**  
**Güterbahnhof Nord**  
Freiburg, Brühl-Beurbarung

**Genossenschaftliches Wohnen im neuen Stadtteil „Güterbahnhof Nord“ positioniert**

Auf dem städtebaulichen Konversionsgebiet „Güterbahnhof Nord“ in Freiburg hat die Bauverein Breisgau eG als einzige regionale Genossenschaft insgesamt 56 genossenschaftliche Wohnungen sowie eine fünfgruppige Kindertagesstätte für insgesamt 80 Kinder errichtet.

Im Sommer 2021 wurde die beiden im energiesparenden KfW-Effizienzhaus-55-Standard konzipierten Gebäude erfolgreich fertiggestellt und an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Es ist ein vielfältiger Wohnungsmix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen entstanden.

Ein gemeinsam mit der Stadt Freiburg erarbeitetes Mobilitätskonzept ermöglicht eine Reduzierung der Stellplätze zugunsten der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs.

Träger der Kindertagesstätte im Erdgeschoss der beiden Gebäude ist der Arbeiterwohlfahrt KV Freiburg e.V. Die Schaffung der insgesamt 80 neuen Betreuungsplätze für Kinder von der Geburt bis zum Schuleintritt wurde durch das Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017–2020 des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) gefördert. Im Oktober 2021 eröffnete Bürgermeisterin Christine Buchheit gemeinsam mit Dr. Johannes Dreier, Abteilungspräsident im Regierungspräsidium Freiburg, feierlich die Kindertagesstätte.



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

**Neubau einer kommunalen Kindertagesstätte und genossenschaftlicher Wohnungen in Holzbauweise in Rekordzeit fertiggestellt**

Nach nur 14 Monaten Bauzeit wurden im Sommer 2021 eine neue fünfgruppige Kindertagesstätte und insgesamt sechs genossenschaftliche Wohnungen fertiggestellt. Das in Holzbauweise errichtete Gebäude bietet auf zwei Etagen Betreuungsmöglichkeiten für bis zu 90 Kinder zwischen einem und sechs Jahren sowie kommunale Multifunktionsräume für Vereine und Bürgerschaft. Darüber befinden sich fünf sonnige Zwei-Zimmer-Wohnungen und eine Drei-Zimmer-Wohnung, die barrierefrei gestaltet sind.

Der verwendete Baustoff Holz zeigt sich an der Fassade, den Innenwänden und Decken und steckt in Form von hochwärmedämmender Zellulose auch in der Konstruktion selbst. Die Wärmeversorgung erfolgt über hocheffiziente Wärmepumpen, die im Sommer auch zur Temperierung genutzt werden können.

Durch geschickte Planung und Positionierung des Gebäudekörpers konnte der vorhandene alte Baumbestand erhalten werden, der die großzügigen Spiel- und Grünflächen des Kindergartens natürlich beschattet. Projektentwicklung, Konzeption und Planung erfolgten komplett durch die Bauabteilung der Genossenschaft.

Zwei Wohnungen werden über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert. Die infrastrukturbildenden Betreuungsplätze für Kinder von der Geburt bis zum Schuleintritt wurden durch das Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017–2020 des BMFSFJ gefördert. Im September 2021 eröffnete Bürgermeister Thomas Gedemer gemeinsam mit Landrat Hanno Hurth feierlich die Kindertagesstätte.



**NEUBAU**  
**Wohnen im Kirschenhof**  
Kirchzarten

**Weiteres Gebäude im Wohngebiet am Kurhaus fertiggestellt und bezogen**

Im neuen Wohngebiet am Kurhaus, am südwestlichen Rand der Gemeinde Kirchzarten, hat die Genossenschaft im Juni 2021 ein weiteres Gebäude mit insgesamt 15 genossenschaftlichen Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Wie bereits die beiden Gebäude am Kastanien- und Lindenhof im Jahr zuvor wurden auch die Wohnungen am Kirschenhof von der genossenschaftseigenen Bauabteilung vom ersten Federstrich an entwickelt, geplant und realisiert.

Über das Wohnungsangebot hinaus bietet das neue Gebäude zur Förderung der Nachbarschaften einen Gemeinschaftsraum, der für soziale und kulturelle Zwecke der Hausgemeinschaft und des Quartiers genutzt werden kann.

Die gemeindeeigene Energiegesellschaft ewk versorgt das im KfW-Effizienzhaus-55-Standard konzipierte Gebäude mit Nahwärme. Fünf Wohnungen werden über das Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich gefördert.



**NEUBAU**  
**Doppelhaushälften im Kastanienhof**  
Kirchzarten  
**Mitgliederförderung bei der Bildung von**  
**Wohneigentum**

Die Bauverein Breisgau eG unterstützt junge Familien bei der Bildung von Wohneigentum durch den Bau und Verkauf von sechs Doppelhaushälften im Wohngebiet am Kurhaus in Kirchzarten.

Die vollunterkellerten Gebäude mit ausgebautem Dach zeichnen sich durch eine solide, massive Bauweise aus und bieten mit Holzparkett und Fußbodenheizung eine zeitgemäße Qualität und Ausstattung. Carports mit Abstellräumen für Fahrräder und Gartengeräte vervollständigen die Konzeption auf Erbpachtgrundstücken der Adelhausenstiftung Freiburg.

Bereits vor dem Baustart im Mai 2021 konnten alle sechs Eigenheime an die künftigen Besitzerinnen und Besitzer veräußert werden.

**NEUBAU**  
**Genossenschaftliches Wohnen am**  
**Tuniberg**  
Gottenheim  
**Gemeinschaftsprojekt auf zentralen innerörtlichen**  
**Entwicklungsflächen**

Auf einer Grundstücksfläche des ehemaligen Kindergartens mit rund 2.500 Quadratmetern realisiert die Bauverein Breisgau eG gemeinsam mit der Pfarrfründestiftung der Erzdiözese Freiburg eine Mehrgenerationen-Wohnanlage in Verbindung mit einer Wohngruppe für Seniorinnen und Senioren sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung. Die Wohngruppe wird vom Land Baden-Württemberg über das Programm „Gemeinsam unterstützt und versorgt wohnen 2020/2021“ gefördert.

Am Bahnhof Gottenheim, Haltepunkt der neu elektrifizierten Breisgau-S-Bahn, entstehen auf einer Grundstücksfläche mit rund 3.200 Quadratmetern weitere Mietwohnungen und Gewerbeflächen. Sechs Wohnungen werden über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert.



**NEUBAU**  
**Kirchhof St. Nikolaus**  
Freiburg, Opfingen

**Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, einer ambulanten Wohngruppe, eines kirchlichen Gemeinschaftsraums und eines Stützpunkts der Sozialstation**

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

Die Genossenschaft realisiert zwölf genossenschaftliche seniorengerechte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, einen Stützpunkt der Evangelischen Sozialstation Freiburg im Breisgau e.V., einen kirchlichen Gemeinschaftsraum der Katholischen Kirchengemeinde St. Nikolaus und eine Wohngruppe mit zwölf Appartements, die vom Land Baden-Württemberg über das Programm „Gemein-

sam unterstützt und versorgt wohnen 2020/2021“ gefördert wird. Im Konzept einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft können zwölf Personen mit Versorgungs- und Unterstützungsbedarf durch die Evangelische Sozialstation Freiburg im Breisgau betreut werden. Darüber hinaus werden zwei Wohnungen über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert.

Zum Jahreswechsel ist die Baugenehmigung durch die Stadt Freiburg im Breisgau erfolgt, sodass der Baubeginn der Maßnahme für April 2022 terminiert ist.



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

**Beispielhaftes generationenübergreifendes Wohnprojekt mit Wohngruppe, Wohngemeinschaften, Waschcafé und Quartiersraum**

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

schaft, die vom Land Baden-Württemberg über das Programm „Gemeinsam unterstützt und versorgt wohnen 2020/2021“ gefördert wird. Sechs Wohnungen werden über das Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich gefördert, weitere sechs Wohnungen über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten die Bebauungsplanung erfolgreich abgeschlossen und der Bauantrag zur Genehmigung eingereicht werden. Der Baubeginn ist für Ende 2022 geplant.



**NEUBAU**  
**Gemeinsame Ortsmitte**  
Schallstadt

**Neubau genossenschaftlicher Wohnungen, kommunaler Gewerbeflächen und einer Tagespflegeeinrichtung für Seniorinnen und Senioren**

Auf einem zentralen Grundstück in der Nähe des neuen Rathauses errichtet die Bauverein Breisgau eG die neue Gemeinsame Ortsmitte von Schallstadt: Es entsteht ein Ensemble aus drei Gebäuden, die sich um einen gemeinsamen Wohnhof gruppieren, mit insgesamt 33 genossenschaftlichen Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung für Seniorinnen und Senioren sowie – unmittelbar angrenzend an den neuen Marktplatz – Gewerbeflächen für die Gemeinde Schallstadt. Die Tagespflegeeinrichtung stärkt die Versorgung im Alter vor Ort und wird durch den Caritasverband für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald e.V. betrieben.

Bis zum Jahresende 2021 wurden die Rohbauarbeiten sowie die Fassaden und Dächer fertiggestellt. Im Jahr 2022 folgen die Ausbauarbeiten und die Herstellung der Freianlagen. Die Fertigstellung und die Vermietung aller Flächen sind für Oktober 2022 geplant. Neun Wohnungen werden über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert.

Bereits im Sommer 2020 waren im ersten Bauabschnitt der Gemeinsamen Ortsmitte 16 Eigentumswohnungen fertiggestellt und bezogen worden.



**NEUBAU**  
**Wohnhöfe Grünesiedlung**  
Herbolzheim

**Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen und einer Eigentumswohnanlage am Naherholungsgebiet**

In der Stadt Herbolzheim entwickelt die Genossenschaft auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 9.500 Quadratmetern 41 genossenschaftliche Wohnungen und 21 Wohnungen zur Eigentumsbildung in vier Gebäuden. In einem weiteren Bauabschnitt soll eine Reihenhaus- und Doppelhausbebauung jungen Familien die Möglichkeit bieten, Wohneigentum zu bilden.

Im Zusammenhang mit der kommunalen Baulandentwicklung wird unmittelbar am Naherholungsgebiet „Grünensee“ in Herbolzheim genossenschaftlicher Wohnraum für unterschiedlichste Lebensphasen und -entwürfe entstehen: Ein Mix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen schafft Angebote für alle Bedarfe. Neun Wohnungen werden über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert.

Das neue Wohnquartier ist im KfW-Effizienzhaus-55-Standard konzipiert und soll klimaneutral über zentrale Grundwasser-Wärmepumpen beheizt werden. Photovoltaikmodule zum Betrieb der Heizzentrale und des Allgemeinstroms runden das zukunftsweisende Energiekonzept ab.

Der Baubeginn der Gesamtmaßnahme ist unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten für das Neubaugebiet Herrngüter-West III zu Beginn des Jahres 2023 geplant.



**NEUBAU**  
**Wohnen und Kita am Schönberg**  
Freiburg, St. Georgen

**Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen und einer Kinderbetreuungseinrichtung**

Am südlichen Eingang von Freiburg, St. Georgen errichtet die Bauverein Breisgau eG zwei Wohngebäude mit insgesamt 16 genossenschaftlichen Wohnungen und einer dreigruppigen Kinderbetreuungseinrichtung im Erdgeschoss, die von der Evangelischen Kirche in Freiburg betrieben wird.

Die Gebäude entlang der Basler Landstraße vervollständigen das in den vergangenen Jahren entstandene Baugebiet Hofacker-Gottmersmatten und ergänzen vor Ort das dringend benötigte Betreuungsangebot für Familien mit Kindern. Die hellen

Grundrisse des vielfältigen und unterschiedlichen Wohnungsangebots orientieren sich nach Süden zum Schönberg. Großzügige Balkone und Terrassen tragen zur hohen Qualität der Wohnungen bei.

Der Baubeginn der Gebäude ist für das Spätjahr 2022 geplant.

## Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

Das Geschäftsjahr 2021 war für den Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. stark durch die Auswirkungen des zweiten Jahres in der Corona-Pandemie und die daraus folgenden Einschränkungen geprägt. Zum Stichtag 31.12.2021 wird der Verein von 1.325 Mitgliedern getragen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Verein um 299 Mitglieder gewachsen. Von Anfang des Jahres bis Mitte Juni 2021 mussten die Quartierstreffs aufgrund der Pandemie aus Gesundheitsschutzgründen geschlossen bleiben. Mit ersten vorsichtigen Öffnungsschritten ab Mitte Juni konnten wieder ein paar Angebote anlaufen, die jedoch im Herbst aufgrund der dynamischen Pandemie-Entwicklung und der daraus folgenden Beschränkungen erneut pausiert wurden.

Am 12.08.2021 verabschiedete sich der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. von der Quartierskoordinatorin Franziska Marra, die ein einmaliges Angebot für eine berufliche Veränderung ergriffen hat. Der Vorstand bedankte sich für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschte ihr für ihre Zukunft alles Gute. Die Stelle der Quartierskoordination konnte zum 04.10.2021 mit Elisa Dold, Master der Erziehungswissenschaft, erfolgreich nachbesetzt werden. Weiterhin konnten mit Liselotte Irmner (Alltagshilfekoordination), Brigitte Rees (QT20 in Kirchzarten) und Frauke Brüstle (QT33 im Stühlinger) weitere Fachkräfte gewonnen werden, sodass das Team wieder komplett besetzt ist.



Mutter-Kind-Gruppe im QT 46 in Freiburg, Zähringen

Da die Quartierstreffs für insgesamt sechs Monaten geschlossen bleiben mussten, verzeichnete der Verein erneut sowohl bei den Veranstaltungs- als auch bei den Besucherzahlen weitere Verluste. Im Vergleich zum Vorjahr bemisst sich das Minus auf knapp 43 % bei den Besucherinnen und Besuchern: Während im Jahr 2021 noch 11.268 Besucherinnen und Besucher gezählt wurden, waren es 2021 nur 6.524. Ausschlaggebend hierfür ist natürlich auch, dass es weniger Veranstaltungen gab, deren Anzahl von 901 im Vorjahr um 36 % auf 576 im Jahr 2021 schrumpfte.

Dennoch blieb der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. auch während der Lockdowns nicht untätig: Es gab innovative Kursleiterinnen, die ihre Angebote kurzerhand im Freien oder aber auch als Livestream anboten. Von besonderer Bedeutung im Jahr 2021 war der Impfterminservice, durch den die Ehrenamtliche Monika Rotzinger allein in den ersten vier Monaten des Jahres 25 Menschen dabei unterstützte, online einen Impftermin zu erhalten. Gerade für Menschen, denen der Umgang mit digitalen Medien nicht vertraut ist, war dieses außerordentliche Engagement von Monika Rotzinger eine große Unterstützung und ein wichtiger Schritt zur Pandemiebekämpfung.

Die Mitgliederversammlung konnte unter strengen Hygieneauflagen mit 29 Teilnehmerinnen und Teilnehmern am 30.06.2021 stattfinden. Am 17.11.2021 feierte der Verein sein zehnjähriges Jubiläum. Leider konnte zu diesem Datum keine Veranstaltung stattfinden. Die Feierlichkeiten zum Jubiläum sollen im Sommer 2022 nachgeholt werden. Über die Leistungen der ehrenamtlich Aktiven, die in dem gemeinnützigen Verein organisiert sind, wurde zum zehnjährigen Jubiläum eine Festschrift erstellt.

Ebenso konnte aufgrund der Pandemie auch im Jahr 2021 aus Gesundheitsschutzgründen keine Dankeschön-Fahrt veranstaltet werden. Als kleiner Ersatz bedankten sich daher der Vorstand und die Quartierskoordinatorin im Dezember 2021 mit einem Weihnachtsgruß und kleinen Leckereien für das Engagement, die Geduld, die Treue und die Loyalität bei den Ehrenamtlichen, die trotz Lockdowns und eingeschränkten Angeboten weiter mit dem Verein ausharren, bis es wieder richtig losgehen kann.

Auch in der Nachbarschafts- und Alltagshilfe konnte der Verein aufgrund der Pandemie und trotz des unermüdlenden persönlichen Einsatzes der Helferinnen und Helfer und der Bereitstellung von Schutzmaterialien nicht sein komplettes Potenzial entfalten. Die niederschwellige Nachbarschafts- und die semiprofessionelle Alltagshilfe haben aber nochmals an Bedeutung in der häuslichen Versorgung gewonnen. Während sich die Nachbarschaftshilfe an alle Menschen richtet, ist die Alltagshilfe Menschen mit Einstufung in einen Pflegegrad und einer Mitgliedschaft im Verein oder der Genossenschaft vorbehalten.

Der Verein ist dazu berechtigt, die Betreuungs- und Entlastungsleistungen der Alltagshilfe mit den Pflegekassen abzurechnen. Nachbarschafts- und Alltagshilfe werden fachlich durch die Sozialpädagogin Regina Kieninger begleitet, die zudem in Teambildungsprozesse und konzeptionelle Überlegungen des Vereins involviert ist. Die Vermittlungen in der Nachbarschaftshilfe übernehmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Freiburger Quartierstreffs. Die Alltagshilfe hingegen wird von Liselotte Irmner koordiniert. Die Alltagshilfe samt ihrer Koordinatorin haben sich in der Zwischenzeit im Verein etabliert und sind nicht mehr wegzudenken. So leisteten 16 Alltagshelferinnen und Alltagshelfer in 88 Einsätzen 1.585 Stunden bei 30 Hilfeempfängern. Die Zahl der geleisteten Stunden erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15 %. In der Nachbarschaftshilfe wurden von 14 Ehrenamtlichen 702 Stunden geleistet. Hier ist pandemiebedingt ein Rückgang um ca. 15 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

**QT 46**  
230 Veranstaltungen  
4.426 Besucherinnen  
und Besucher

**QT 33**  
60 Veranstaltungen  
503 Besucherinnen  
und Besucher

**QT 20**  
69 Veranstaltungen  
402 Besucherinnen  
und Besucher

**QT Sommerhof**  
143 Veranstaltungen  
766 Besucherinnen  
und Besucher

**QT Luckenbachweg**  
74 Veranstaltungen  
427 Besucherinnen  
und Besucher

**576**  
Veranstaltungen  
Insgesamt

**106**  
Ehrenamtliche

**6.524**  
Besucher/-innen



**BVQ QUARTIERSTREFF**  
**BAUVEREIN BREISGAU e.V.**



Die Festschrift zum zehnjährigen Jubiläum des Quartierstreffs können Sie auch auf unserer Webseite abrufen. Einfach diesen QR-Code scannen.

## Spareinrichtung

Bereits seit dem Jahr 1913 ist die Spareinrichtung ein unerlässlicher Bestandteil der geschlossenen Wertschöpfungskette innerhalb der Bauverein Breisgau eG. „Sparen, bauen, wohnen“ ist die einfache, aber äußerst solide und nachhaltige Erfolgsformel für die unabhängige Finanzierung durch die Mitglieder. Die Genossenschaft kann sich günstig refinanzieren und die Mitglieder erhalten eine Verzinsung oberhalb des Bankenmarktes. Eine genossenschaftliche Win-win-Situation.

Die hausinterne Einlagenbank gehört zu den größten und ältesten Instituten dieser Art in der Bundesrepublik. Von den rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland verfügen lediglich 47 Genossenschaften über das Finanzierungsinstrument und besondere Geschäftsmodell einer eigenen Spareinrichtung. Nur besonders sichere und nachhaltig geführte Wohnungsunternehmen erhalten die Genehmigung für das Spargeschäft.

Zum 31.12.2021 beläuft sich das Gesamtvolumen der Spareinlagen auf rund 116,6 Mio. €. Die Einlagen splitten sich auf in 91,4 Mio. € Spareinlagen und 25,2 Mio. € Sparbriefe. Ein Team mit fünf bankfachlich ausgebildeten Fachkräften verwaltet über 16.000 Konten und berät die Mitglieder kompetent in allen Fragen um Vermögen und Kapitalanlage.

In der Pandemie wurden verstärkt digitale und fernschriftliche Lösungen entwickelt. Im Laufe des Jahres 2022 ist die Einführung der bargeldlosen Spareinrichtung geplant.

Das unverändert hohe Nachfrageniveau bestätigt die Unternehmensführung darin, die klassischen und fairen Geldanlagen ohne versteckte Kosten und Risikokomponenten als Baustein der Mitgliederförderung weiterzuführen. In Zeiten steigender Zinsen und Inflationstendenzen gewinnt die Spareinrichtung wieder zunehmend an Bedeutung.

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

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

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

  
**16.152**  
Konten

  
**2.089.230 €**  
Wachstum in  
Jahresfrist

  
**116.597.778 €**  
Spareinlagen

### Entwicklung Spareinlagen

in Mio. €



## Eigentumsverwaltung

**A**uch das zweite von der Pandemie geprägte Jahr konnte von den langjährig erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fremdverwaltung in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgreich gemeistert werden.

Neue digitale und kontaktlose Formate wie Video-Konferenzen oder die neue Bauverein-App haben in den vergangenen Monaten deutlich an Bedeutung gewonnen und stoßen auf positive Resonanz. Die persönliche Betreuung des Wohnungsbestandes war unter Beachtung der Hygienekonzepte durchgängig organisatorisch sichergestellt. Auch neue Themen wie E-Mobilität gewinnen im Rahmen des Klimaschutzes zunehmend an Bedeutung.

Eigentümerversammlungen haben im Geschäftsjahr sowohl im Präsenzformat (62%) unter Berücksichtigung von strengen Abstands- und Hygieneregeln in ausreichend großen Räumlichkeiten sowie auch im kontaktlosen schriftlichen Umlaufverfahren (38%) stattgefunden. Die Abwägungen und die Regulatorik zum Gesundheitsschutz standen und stehen im Mittelpunkt des Handelns.

Auf diese Weise konnten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dem Dienstleistungsanspruch gerecht werden und die fristgerechte Fertigstellung der Schlussabrechnungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch für die Abgabe von Steuererklärungen gewährleisten.

Der Geschäftsbereich kann hierzu auf langjährig erfahrene und ausgebildete Immobilienexpertinnen und -experten zurückgreifen und verfügt zudem über einen eigenen Technikbereich. Das Team aus

sechs Verwalterinnen und Verwaltern sowie sieben kaufmännischen Angestellten betreute zusammen mit einem versierten Bautechniker im Jahr 2021 insgesamt 5.643 Einheiten, darunter 3.343 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 2.209 Garagen sowie 91 Wohneinheiten in der Mietsonderverwaltung und der Mietverwaltung.

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

Das im vergangenen Jahr bearbeitete Auftragsvolumen durch regionale Handwerker betrug 4,14 Mio. € (Vorjahr: 6,38 Mio. €). Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 verwaltet die Abteilung treuhänderisch Vermögenswerte i.H.v. 30,66 Mio. € (Vorjahr: 27,1 Mio. €) und zählt damit zu den bedeutendsten Hausverwaltungen in der Region Breisgau.

  
**4,14 Mio. €**  
Auftragsvolumen  
für Handwerker

  
**5.643**  
verwaltete Einheiten



Schloßbergstraße, Emmendingen



## Finanz- und Rechnungswesen

Das Finanz- und Rechnungswesen bearbeitet und verbucht als zentrale Stelle und somit Herzstück des Unternehmens sämtliche Geschäftsvorfälle. Des Weiteren obliegt diesem Geschäftsbereich die Verantwortung für den Austausch über und die Kommunikation der Zahlenwerke. Wichtige Entscheidungsgrundlagen für die Planung, Steuerung und Kontrolle werden auf Basis von qualifizierten Zahlenreihen für die Geschäftsleitung vor- und aufbereitet. Neben den originären Kernaufgaben für die Genossenschaft werden auch die Tochterunternehmen und die eigene gemeinnützige Stiftung in Fragen der Rechnungslegung kompetent begleitet.

**346 Mio. €**  
Bilanzsumme

Zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Basis verschiedener Arbeitszeitmodelle stehen für den Erfolg des Buchhaltungsbereichs. Sie agieren als externe Dienstleister für die Finanzbehörden und für die Bankenaufsicht, aber vor allen Dingen auch als interner Dienstleister im Sinne der Qualitätssicherung zur Überwachung der Wirtschaftlichkeit und Liquidität des Unternehmens. Erst durch das detaillierte Berichtswesen und gesunde Kennzahlen ist

die Entwicklung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Unternehmensstrategie möglich.

Die ordnungsgemäße Buchführung sowie die daraus folgende Entwicklung und Erstellung des Jahresabschlusses unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sind die Hauptaufgaben der Finanzbuchhaltung. Sämtliche Geld- und Leistungsströme werden erfasst und analysiert. Darüber hinaus erstellt die Finanzbuchhaltung als Dienstleister für die wohnraumversorgten Mitglieder individuelle Betriebs- und Heizkostenabrechnungen entsprechend der Verbrauchszahlen. Mit dem neuen digitalen Angebot der kostenfreien „Bauverein App“ können die Daten bequem per Smartphone rund um die Uhr eingesehen und verwaltet werden.

Auch das Jahr 2021 hat einen erfolgreichen Jahresabschluss hervorgebracht. Trotz der weiter andauernden Corona-Pandemie zeigt das Unternehmen eine stabile Entwicklung und kann eine nachhaltige Wertschöpfung vorweisen. Wirtschaftliches Handeln und Mitgliederförderung ergänzen sich erfolgreich auch im 122. Geschäftsjahr. Bei allen Handlungen wird stets darauf geachtet, dass das betriebswirtschaftliche und genossenschaftliche Handeln im Gleichlauf erfolgen und nicht in Konkurrenz zueinander stehen.

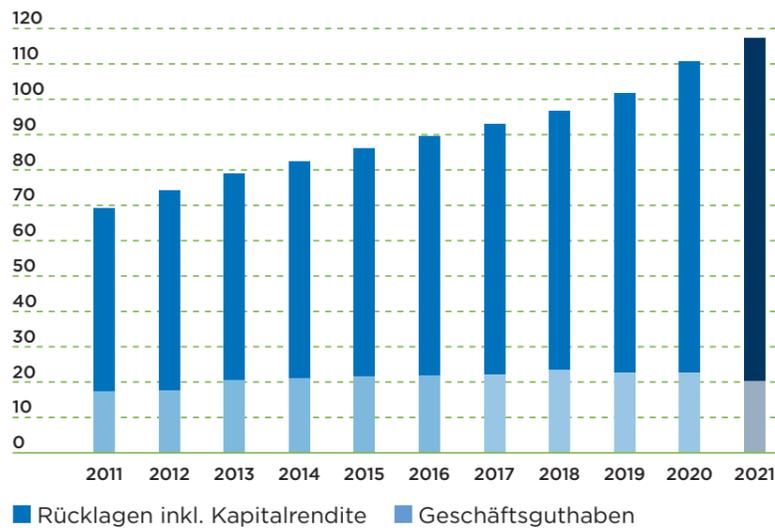
Die weiter gewachsene Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2021 345,6 Mio. €. Trotz der allgemeinen Rahmenbedingungen mit dynamisch steigenden Bau- und Grundstückskosten verbunden mit einer allgemeinen Verteuerung des Wohnens ist es gelungen, deutliche Akzente für bezahlbares Wohnen in Bestand und Neubau zu setzen. Als Kennzahl hierzu konnte das langfristige Anlagevermögen durch Investitionen in Neubauprojekte sowie in Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne der Mitgliederförderung auf 279,4 Mio. € ausgeweitet werden. Dies entspricht 80,8 % der Bilanzsumme.

Wichtigste Hauptkennzahl für die Sicherheit, Kraft und Entwicklungsmöglichkeit der Solidargemeinschaft ist das Eigenkapital. Für das künftige Wachstumspotenzial steht der Genossenschaft ein verbessertes Eigenkapital mit einem Betrag 118,2 Mio. € zur Verfügung. Aufgrund der guten Entwicklung waren im Geschäftsjahr die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie die Finanz- und Ertragslage durchweg geordnet.

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

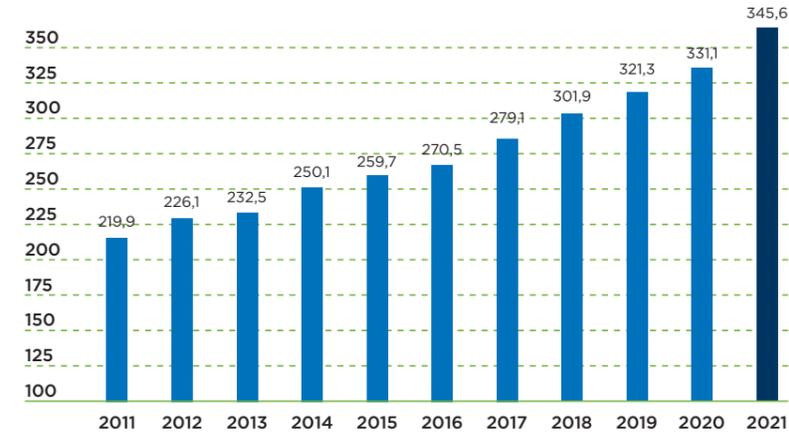
### Eigenkapitalentwicklung

in Mio. €



### Bilanzsumme

in Mio. €



## EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH



Freiburg, Zähringen, Blockheizkraftwerk Offenburger Straße



11

Energiezentralen

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

Die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH betreibt insgesamt elf energieeffiziente Energiezentralen. Durch die Nutzung von Blockheizkraftwerken, Photovoltaik- und Solaranlagen werden Wärme und Strom erzeugt. Zum 31.12.2021 werden 2.350 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft mit einer Wohn- und Nutzfläche von 165.212 Quadratmetern mit Energie versorgt.

Die Energie wird zu günstigen Konditionen direkt an die Mitglieder der Genossenschaft, die Verbraucherinnen und Verbraucher, weitergegeben und bedeutet unmittelbare Mitgliederförderung. Durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken, die durch gekoppelte Energieproduktion Wärme und Strom erzeugen, wird weniger Primärenergie benötigt. Dabei werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen minimiert. Jährlich spart die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH 2.680 Tonnen klimaschädliches Kohlenstoffdioxid ein. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht, die Sonnenenergie zur Energieproduktion zu nutzen. Der gewonnene Strom wird je nach Energiezentrale in das regionale Versorgungsnetz eingespeist oder im Zuge von Mieterstrommodellen direkt von den Bewohnerinnen und Bewohnern verbraucht. Somit werden die Nebenkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Bauverein Breisgau eG geringgehalten.

Auch während der Pandemie konnte eine durchgehende Energieversorgung sämtlicher Wohnungen sichergestellt werden. Auf dem Weg zur Klimaneutralität der Immobilienportfolios der Bauverein Breisgau eG wird die EVB Energieversorgungsgesellschaft eine zentrale Rolle einnehmen und nachhaltige Energiekonzepte zum Schutz des Klimas weiterentwickeln.

Im Jahr 2021 wurden umfassende Investitionen zur Erhaltung der Energiezentralen getätigt. So wurde in der Offenburger Straße die Kesselanlage ausgetauscht. Zudem wurden im Pflegeheim March das Blockheizkraftwerk ausgetauscht und die Kühlerückwand saniert.

Zum 31.12.2021 beträgt die Bilanzsumme der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH insgesamt 2.808.057,90 €. Der Bilanzverlust beläuft sich auf 109.011,30 €. Das Ergebnis ist auf umfangreiche Investitionen zur Erhaltung der Energiezentralen zurückzuführen.

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



2.350

Wohn- und  
Gewerbeeinheiten  
versorgt



## Personal

Die Bauverein Breisgau eG handelt nachhaltig und verantwortungsbewusst. Als eingetragene Genossenschaft hat die Belegschaft zudem die Sicherheit, dass das Unternehmen aufgrund der besonderen Unternehmensform nicht veräußert werden kann und strategisch auf Langfristigkeit ausgerichtet ist.

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

Zum 31.12.2021 stehen insgesamt 120 Beschäftigte für den Unternehmenserfolg.

Die Bauverein Breisgau eG zählt zu den größten Arbeitgebern der Wohnungswirtschaft in Baden.

### Ausbildung, Beruf, Familie, Gesundheit

54 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in Vollzeit beschäftigt. Damit sich Familie und Beruf vereinbaren lassen, werden unterschiedliche Arbeitszeitmodelle angeboten. Die weiteren 46 % der Beschäftigten nutzen dieses Angebot und arbeiten auf Teilzeitbasis und auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung. Eine gute Balance zwischen beruflichem und privatem Leben fördert die Motivation und Zufriedenheit. In der Zusammenarbeit mit den Kinderbetreuungseinrichtungen in den Wohnquartieren der Genossenschaft werden daher auch Betreuungsprogramme für die Kinder der Beschäftigten angeboten.

Die Ausbildung junger Menschen und die Förderung des Nachwuchses haben für den Vorstand höchste Priorität, um eine hohe Kompetenz der Belegschaft dauerhaft sicherzustellen. Die Ausbildungsquote wurde in den vergangenen Jahren mehr als verdoppelt und die angebotenen Ausbildungsberufe hinsichtlich Qualität und Quantität ausgeweitet. Auch die digitale Wissensvermittlung ist seit Jahren ein Bestandteil der Ausbildungskonzeption. Über Kooperationen mit Schulen und Hochschulen sowie mit der Industrie- und Handelskammer bietet die Genossenschaft ein breites Leistungsspektrum, ist vor Ort präsent und engagiert sich bei Lehre, Gestaltung sowie in regionalen und überregionalen Gremien und Berufsausschüssen. Zusätzlich zu den Auszubildenden erwerben drei duale Studentinnen und Studenten berufsbegleitend einen akademischen Abschluss an der Deutschen Immobilienakademie. Mit einer hohen Ausbildungsquote wird das Unternehmen seiner Verantwortung für die Region gerecht.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement unterstützt die Beschäftigten aktiv. Neben umfangreichen freiwilligen und übertariflichen Leistungen gibt es das Firmenfitnessprogramm „Hansefit“, das ganzjährig ein breites Leistungsportfolio anbietet. Auch durch kostenfreie betriebliche Impfangebote wird der Gesundheitsschutz zusätzlich gefördert.

### Beliebter Arbeitgeber

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



Innerbetriebliche Einweisung der Auszubildenden Nelli Mast (links) durch Lisa Schikulla, stellvertretende Leitung Mieterservice

### Sicherheit und Qualität

Trotz der andauernden Pandemie wurden keinerlei staatliche Hilfen in Anspruch genommen und auf sonst übliche Instrumente wie Kurzarbeit verzichtet. Geschäftsmodell und Struktur sind stabil aufgestellt und bieten nachhaltig und auf Dauer sichere und verlässliche Arbeitsplätze.

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

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

### Gleichberechtigung und Förderung

Der Anteil weiblicher Fach- und Führungskräfte ist mit 52 % hoch und Ausdruck der gelebten Gleichberechtigung. In unserer europäischen Grenzregion beschäftigt die Genossenschaft auch französische Arbeitnehmer sowie Angehörige weiterer Nationen.

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

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

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



120

Mitarbeiter/-innen



7

Nachwuchskräfte

## Bauverein Breisgau Stiftung

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

Ziel ist die Unterstützung von hilfsbedürftigen Personen gemäß Satzungszweck. Neben bedürftigen Einzelpersonen können Einrichtungen für Kinder, Jugendliche sowie Seniorinnen und Senioren unterstützt werden, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren zu fördern. Insbesondere auch neu entstandene Situationen der Hilfsbedürftigkeit aufgrund der Pandemie können durch die Stiftung abgemildert werden.

Im Jahr 2021 wurde die Stiftung deutlich gestärkt. Unter anderem wurden Gelder aus Erbschaftsvermögen direkt von der Mitgliederschaft eingebracht. Das zeigt die breite Unterstützung des innovativen Ansatzes und ermöglicht neue Handlungsspielräume zur Unterstützung gemeinnütziger Ideen und Projekte.

An der stetigen Erfüllung des Stiftungszweckes arbeiten Stiftungsrat und Stiftungsvorstand gemeinschaftlich in vertrauensvollem Miteinander. Eine Solidargesellschaft geprägt von gegenseitiger Rücksichtnahme und Hilfestellung ist die Vision der handelnden Akteure.

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

Bundesweit ist die Stiftung eine der ersten Institutionen ihrer Art in der neuen Stiftungswelt der Wohnungswirtschaft.

**BVS** BAUVEREIN  
STIFTUNG

---

**Die Stiftung:**

Dotationskapital: 500.000 €

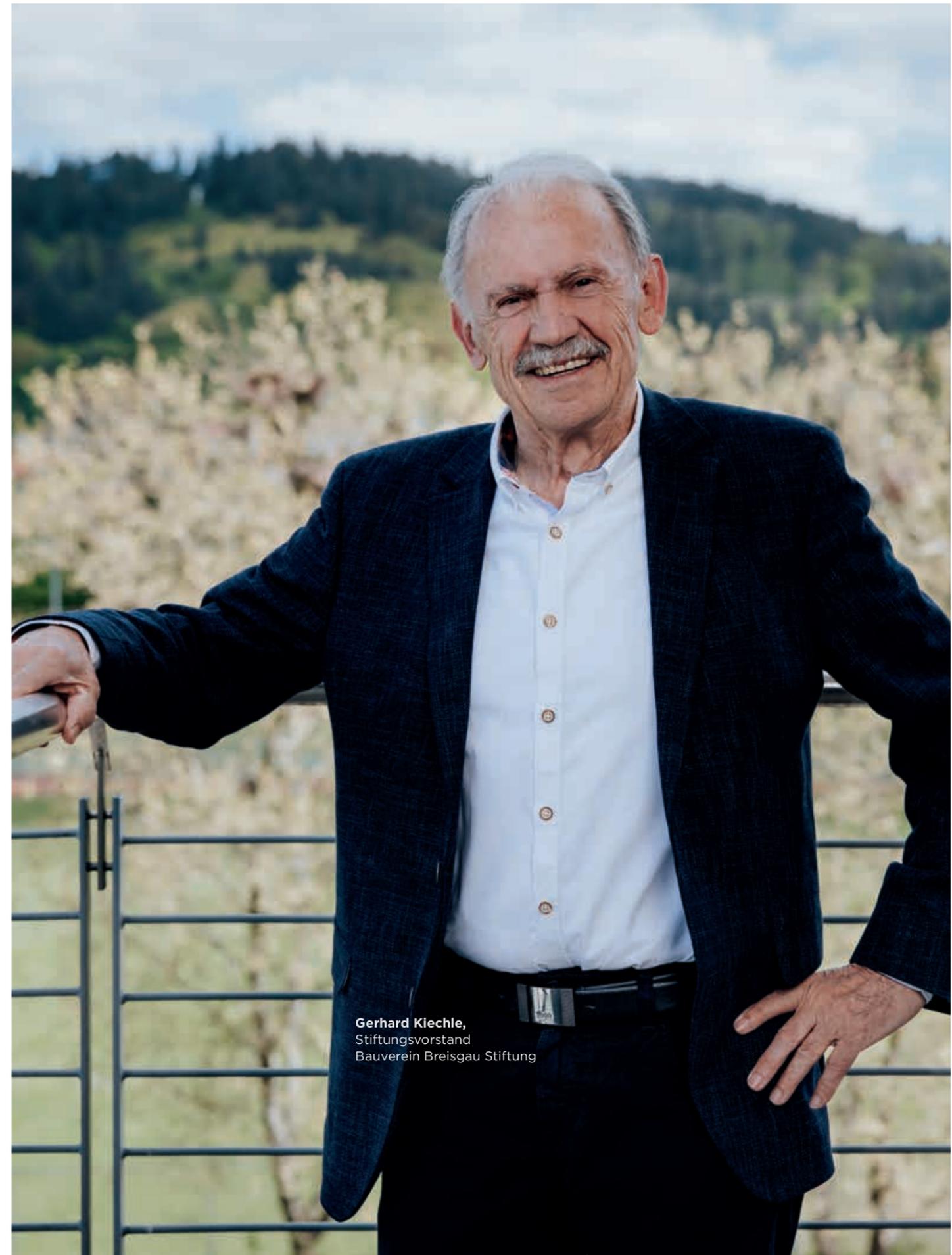
Stiftungsvorstand: Gerhard Kiechle

Stiftungsrat:

Jörg Straub (Vorsitzender), Marc Ullrich,

Martin Behrens, Mirko Münchbach

---



Gerhard Kiechle,  
Stiftungsvorstand  
Bauverein Breisgau Stiftung

## C) Bericht des Aufsichtsrates

Unsere Solidargemeinschaft beruht auf einem starken Fundament aus attraktiven Wohnungsbeständen und einer vielfältigen Mitgliederschaft, welche die genossenschaftliche Idee „was einer alleine nicht schafft, schaffen viele“ tragen. Diese Wertegemeinschaft ermöglicht auch in herausfordernden Zeiten, den gesellschaftspolitischen, ökonomischen und ökologischen Veränderungsprozessen zu begegnen und auf regionaler Ebene Lösungen zu entwickeln, um dauerhaft das menschliche Grundbedürfnis Wohnen gestalten zu können.

Die stabile Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ermöglichen uns, auch unter erschwerten Rahmenbedingungen unserem Satzungsauftrag zum Erhalt und zur Schaffung notwendigen Wohnraums nachzukommen. Die Bildung von Werten, der Erhalt und die Schaffung des Guts WOHNEN setzen die Bereitstellung ausreichender Eigenmittel voraus und bestätigen die Unternehmenspolitik unserer Genossenschaft.

2021 war das zweite Jahr in Folge, das von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie geprägt war. Der betriebliche Maßnahmenplan im Umgang mit dem Coronavirus hat sich bewährt. Sämtliche Vorgaben des Gesetzes zur Abmilderung der Covid-19-Pandemie wurden vollumfänglich umgesetzt. Wesentliche wirtschaftliche Folgen konnten abgewehrt werden. Entgegen unserer Unternehmenskultur musste zur Minimierung des Infektionsrisikos wiederholt auf Präsenzveranstaltungen verzichtet werden. Die 64. ordentliche Vertreterversammlung am 24.06.2021 musste erneut im Format des schriftlichen Umlaufverfahrens kontaktlos und sicher durchgeführt werden. Das fernschriftliche Umlaufverfahren erfolgte streng nach dem geprüften Verfahren des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Die Stimmauszählung lief unter Aufsicht eines Notars frist- und formgerecht. Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte hatten sich zur Wiederwahl gestellt und wurden im Amt bestätigt.

Ein weiteres Novum in der Historie der Genossenschaft stellt die Vertreterwahl im ersten Quartal 2021 dar. Wegen der Infektionslage wurde die Vertreterwahl kontaktlos und sicher als reine Briefwahl durchgeführt. Die stark verbesserte Wahlbeteiligung spiegelt die hohe Identifikation der Mitglieder mit der Bauverein Breisgau eG wider. In sieben Wahlbezirken

wurden 96 Vertreterinnen und Vertreter in die Vertreterversammlung der Genossenschaft gewählt. Den ausscheidenden Vertreterinnen und Vertretern gilt der Dank für die Arbeit in der zurückliegenden Mandatsperiode. Vor dem Auftreten der hochansteckenden Delta-Welle konnte am 25.09.2021 eine Vertreter-Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Mitbestimmung und Beteiligung zählen im Zuge der drei Grundprinzipien „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ zum Wesen der Solidargemeinschaft und stärken das Miteinander.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und einer Sitzung des Aufsichtsrates wurde über die Geschäftspolitik beraten. Sämtliche Beschlüsse konnten im Sinne einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung und der Fokussierung auf die Mitgliederförderung gefasst werden. Zur konstanten Fortführung des Satzungsauftrages, Gestaltung der Geschäftspolitik und Leitung der Genossenschaft im operativen Bereich konnte der Vorstand wiederbestellt werden. Entsprechend der pandemischen Entwicklung wurden vier Sitzungen virtuell durchgeführt. Während die Beratung im digitalen Format erfolgte, wurden die Beschlüsse im geschützten und zertifizierten elektronischen Umlaufverfahren gefasst. In weiteren vier Sitzungen der Bau- und Wohnungskommission und zwei Sitzungen der Prüfungskommission wurden sämtliche Vorgänge der Genossenschaft ausführlich beraten. Zur Minimierung des Infektionsrisikos wurden eine Sitzung der Bau- und Wohnungskommission und beide Sitzungen der Prüfungskommission im digitalen Format durchgeführt.

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



**Martin Behrens**, Vorsitzender des Aufsichtsrates

im nachbarschaftlichen Hilfenetz über den Quartierstreif Bauverein Breisgau e.V. niederschwellig geholfen werden. Am 17.11.2021 konnte der Quartiersverein bereits sein zehnjähriges Bestehen feiern.

Mit einem Investitionsvolumen von über 33 Mio. € wurde im 122. Geschäftsjahr der Genossenschaft wieder deutlich in den Erhalt und die Schaffung genossenschaftlichen Wohnraums investiert. Im Neubauprogramm wurden 101 Wohnungen, zwei Kindertagesstätten, Gemeinschafts- und Begegnungsräume fertiggestellt und den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben. Das Immobilienportfolio wächst planmäßig und wirkt gleichzeitig dämpfend auf den überhitzten Wohnungsmarkt. Die langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Kirchen, der Stadt Freiburg im Breisgau sowie den Städten und Kommunen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen ermöglicht uns, Wohnraum zu schaffen, zu erhalten und gemeinwohlorientiert den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung zu stellen. Über die Vergabe dauerhafter Nutzungsrechte werden die Menschen außerordentlich geschützt.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die Prüfung entsprechend § 59 Genossenschaftsgesetz in der Zeit vom 21.03.2022 bis zum 14.04.2022 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Mitgliedern des Vorstandes die Entlastung für das Jahr 2021 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand ist von großem Vertrauen, persönlichem Engagement und hoher fachlicher Expertise geprägt. Um die konstante Fortführung der Geschäftsleitung im operativen Bereich weiterhin zu gewährleisten, wurde der Vorstand aufgrund der sehr guten und miteinander abgestimmten Zusammenarbeit in seinem Amt bestätigt und wiederbestellt. Für den Einsatz und die Leistung im abgelauenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat seinen Dank an den Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus.

Freiburg, den 19.05.2022

**Der Aufsichtsrat**

Martin Behrens  
Vorsitzender

## D) Organe der Bauverein Breisgau eG



### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

### Mitglieder des Vorstandes

**Marc Ullrich**, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender

**Jörg Straub**, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstand

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Andreas Hall**, Bürgermeister

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

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

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

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

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

### Vertreter der Genossenschaft

**96 Vertreterinnen und Vertreter**

## E) Die Genossenschaft

### Eine Selbsthilfegemeinschaft für Generationen

Die Gesellschaftsform der Genossenschaft beruht auf den Grundprinzipien „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ und belegt gerade in Krisenzeiten ihre zivilgesellschaftliche Bedeutung. Insbesondere für die wohnraumversorgten Mitglieder bietet die Solidargemeinschaft ein sicheres Zuhause und schafft für Generationen von Menschen eine Heimat.

Bereits im Jahr 1899 haben sich pionierhaft 122 Bürgerinnen und Bürger aus Freiburg auf den Weg gemacht und mit viel Engagement, Mut und Weitsicht den Bauverein in der innovativen Gesellschaftsform einer Genossenschaft gegründet. Die Genossenschaftsidee „Hilfe zur Selbsthilfe“ wurde schnell als ideales Konzept zur Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung identifiziert und in der Gründungssatzung festgeschrieben. Mitbestimmung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze. Sowohl Gesetz als auch Satzung schützen das Wesen der Solidargemeinschaft. Im Genossenschaftsgesetz fest verankert und gezielt der Satzungsgestaltung entzogen sind Gewaltenteilung, Autonomie und Zuständigkeitsverteilung der Organe einer Genossenschaft.

Während der Aufsichtsrat den Vorstand im operativen Geschäft berät und überwacht, nehmen die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft eine wesentliche Rolle ein und fungieren als Bindeglied zwischen Mitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand.



Die Vertreterinnen und Vertreter beteiligen sich aktiv an der Entwicklung der Genossenschaft.

Im Zuge der Grundprinzipien ist es von zentraler Bedeutung, die Vertreterinnen und Vertreter bei der Entwicklung der Genossenschaft über partizipative Kommunikationsmodule einzubeziehen. Neben der ordentlichen Vertreterversammlung gibt es regelmäßige Vertreterinformationsveranstaltungen, Baustellenbegehungen, Quartierskonferenzen und Vorstandssprechstunden zu speziellen Themen der Wohnquartiere, bei denen der barrierefreie Austausch und Dialog gesucht wird. Im Zuge der Pandemie haben sich neue kontaktlose und sichere Kommunikationsformate zur Wahrung der Mitgliederrechte bewährt.

Ein transparenter Informationsfluss als Basis zur Teilhabe an der Unternehmensentwicklung konnte im Jahr 2021 mithilfe virtueller Formate gewährleistet werden. Am 24.06.2021 musste die ordentliche Vertreterversammlung bereits im zweiten Jahr in Folge aus Gründen des Gesundheitsschutzes im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt werden. Die Beschlussfassung erfolgte streng nach dem geprüften Verfahren des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Die hohe Beteiligung an der ordentlichen Vertreterversammlung sowie an den Wahlen zur Vertreterversammlung im Frühjahr 2021 belegen, dass das Genossenschaftsmodell der repräsentativen Demokratie auch in Krisenzeiten ideal ausgestaltet ist.



Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender, informiert über die Vorteile ökologischer Holzbaueisen.

# II Jahresabschluss 2021

## **Freiburg, Zähringen**

Lahrerstraße 1-9, Rastatterstraße 8,  
Tullastraße 6-10

Grundstücksfläche: 9.912 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1939, 1941, 1975

Wohnungen: 52

Bewohnerinnen und Bewohner: ca. 109

Größe der Photovoltaikanlage: 810 m<sup>2</sup>

Ertrag der Photovoltaikanlage: 11.2011 kWh



## A) Bilanz zum 31.12.2021

### Aktivseite

#### ANLAGEVERMÖGEN

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

|  | Geschäftsjahr<br>2021<br>in € | Vorjahr<br>2020<br>in € |
|--|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Sachanlagen</b>                                       | <b>6.553,00</b>               | <b>15.972,00</b>        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 236.973.649,06                | 217.737.114,97          |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 29.066.379,30                 | 23.987.874,98           |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten    | 50.514,29                     | 50.514,29               |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                    | 735.200,25                    | 735.547,31              |
| Technische Anlagen und Maschinen                         | 990.535,00                    | 1.113.826,00            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung       | 304.786,00                    | 375.620,00              |
| Anlagen im Bau   | 9.365.739,96                  | 23.262.986,55           |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 748.005,48                    | 215.579,06              |
| Geleistete Anzahlungen                                   | 0,00                          | 3.000.000,00            |
|  | <b>278.234.809,34</b>         | <b>270.479.063,16</b>   |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |                               |                         |
| Beteiligungen  | 19.224,57                     | 19.224,57               |
| Wertpapiere  | 700.000,00                    | 0,00                    |
| Sonstige Ausleihungen                                    | 1,00                          | 1,00                    |
| Andere Finanzanlagen                                     | 410.762,00                    | 410.730,00              |
|  | <b>1.129.987,57</b>           | <b>429.955,57</b>       |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                              | <b>279.371.349,91</b>         | <b>270.924.990,73</b>   |

#### UMLAUFVERMÖGEN

##### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

|   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 54.836,67           | 168.309,88          |
| Bauvorbereitungskosten                                | 13.103,62           | 31.860,44           |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte             |                     |                     |
| - mit unfertigen Bauten                               | 1.310.815,49        | 0,00                |
| - mit fertigen Bauten                                 | 246.916,28          | 268.308,66          |
| Unfertige Leistungen                                  |                     |                     |
| - aus noch nicht abger.HZ/WW/BK-Kosten                | 7.797.264,65        | 7.344.874,19        |
| - aus Bauleistungen auf fremden Grundstücken          | 21.510,26           | 0,00                |
| Andere Vorräte  | 206.630,40          | 49.649,14           |
|   | <b>9.651.077,37</b> | <b>7.863.002,31</b> |

|  |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|
| Forderungen aus Vermietung                               | 160.329,40          | 145.118,18          |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                 | 51.399,03           | 53.420,27           |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                      | 545.897,83          | 535.103,25          |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen       | 103.050,00          | 49.852,12           |
| Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis | 937.968,17          | 986.768,47          |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 230.453,11          | 215.484,88          |
|  | <b>2.029.097,54</b> | <b>1.985.747,17</b> |

##### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 41.257.107,12        | 36.897.876,09        |
| Bausparguthaben                              | 13.248.872,20        | 13.394.877,37        |
|  | <b>54.505.979,32</b> | <b>50.292.753,46</b> |
| <b>Summe Umlaufvermögen</b>                  | <b>66.186.154,23</b> | <b>60.141.502,94</b> |

#### AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

|                                   |                       |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Geldbeschaffungskosten            | 909,80                | 1.414,15              |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 7.350,00              | 11.760,00             |
|                                   | <b>8.259,80</b>       | <b>13.174,15</b>      |
|                                   | <b>345.565.763,94</b> | <b>331.079.667,82</b> |

### Passivseite

#### EIGENKAPITAL

##### Geschäftsguthaben

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder                                  | 417.489,52           | 277.747,00           |
| der verbleibenden Mitglieder   | 20.431.932,79        | 20.929.950,28        |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 298.530,00           | 374.790,00           |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:<br>201.977,21 €, Vorjahr: 226.309,72 € |                      |                      |
|  | <b>21.147.952,31</b> | <b>21.582.487,28</b> |

#### KAPITALRÜCKLAGEN

##### ERGEBNISRÜCKLAGEN

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>Gesetzliche Rücklagen</b>   | 14.022.300,00 | 13.167.800,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>854.500,00 €, Vorjahr: 902.900,00 € |               |               |

##### Bauerneuerungsrücklagen

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>400.000,00 €, Vorjahr: 450.000,00 € | 33.418.700,00 | 33.018.700,00 |
|--|---------------|---------------|

##### Freie Rücklage

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:<br>6.802.310,66 €, Vorjahr: 7.349.524,12 € | 49.041.005,92        | 42.238.695,26        |
|  | <b>96.482.005,92</b> | <b>88.425.195,26</b> |

#### BILANZGEWINN

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Jahresüberschuss                  | 8.545.090,88      | 9.029.296,94      |
| Gewinnvortrag                     | 0,00              | 164.861,54        |
| Einstellung in Ergebn isrücklagen | -8.056.810,66     | -8.702.424,12     |
|                                   | <b>488.280,22</b> | <b>491.734,36</b> |

#### Summe Eigenkapital

#### RÜCKSTELLUNGEN

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 8.123.734,00         | 7.171.203,00         |
| Steuerrückstellungen                                      | 1.816.663,32         | 1.183.807,00         |
| Sonstige Rückstellungen                                   | 9.990.148,51         | 9.786.738,50         |
|   | <b>19.930.545,83</b> | <b>18.141.748,50</b> |

#### VERBINDLICHKEITEN

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                  | 75.267.258,63         | 73.811.096,35         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                              | 206.357,40            | 206.357,40            |
| Spareinlagen  | 91.365.639,77         | 86.638.780,63         |
| Sparbriefe  | 25.232.138,50         | 27.998.876,16         |
| Erhaltene Anzahlungen   | 11.253.805,71         | 9.187.539,51          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 52.693,67             | 67.975,96             |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit                                     | 192,16                | 192,32                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                              | 2.189.361,58          | 2.692.507,56          |
| Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis                | 104.129,32            | 77.391,87             |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 1.359.603,64          | 1.210.792,58          |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:<br>15.750,89 €, Vorjahr: 11.443,37 € |                       |                       |
| davon aus Steuern: 133.158,90 €, Vorjahr: 71.486,30 €                         |                       |                       |
|   | <b>207.031.180,38</b> | <b>201.891.510,34</b> |

#### PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>452.472,07</b>     | <b>513.664,87</b>     |
|  | <b>345.565.763,94</b> | <b>331.079.667,82</b> |

## B) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

|   | Geschäftsjahr<br>2021<br>in € | Vorjahr<br>2020<br>in € |
|---|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   |                               |                         |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 41.053.978,78                 | 38.814.188,19           |
| b) aus dem Verkauf von Grundstücken   | 955.773,90                    | 6.954.058,63            |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 1.178.469,17                  | 1.153.067,94            |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 540.093,24                    | 620.787,58              |
|   | <b>43.728.315,09</b>          | <b>47.542.102,34</b>    |
| <b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>   |                               |                         |
| an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen   | <b>1.631.093,80</b>           | <b>-3.148.069,39</b>    |
| <b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>  | <b>129.616,13</b>             | <b>82.764,33</b>        |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>  | <b>744.580,16</b>             | <b>742.476,41</b>       |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>   |                               |                         |
| a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung   | 15.675.434,10                 | 14.920.300,69           |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 1.294.664,29                  | 2.710.749,04            |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 198.158,28                    | 235.038,98              |
|   | <b>17.168.256,67</b>          | <b>17.866.088,71</b>    |
| <b>Personalaufwand</b>  |                               |                         |
| a) Löhne und Gehälter   | 4.564.118,98                  | 4.591.281,32            |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 1.202.159,65 €, Vorjahr: 455.056,78 € | 2.099.178,25                  | 1.327.923,01            |
|   | <b>6.663.297,23</b>           | <b>5.919.204,33</b>     |
| <b>Abschreibungen</b>   |                               |                         |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   | <b>8.258.898,04</b>           | <b>6.922.480,94</b>     |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   | <b>1.549.917,66</b>           | <b>1.984.101,93</b>     |
| <b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>  | <b>12.365,00</b>              | <b>12.377,00</b>        |
| <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   | <b>219.315,54</b>             | <b>455.229,19</b>       |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   | <b>1.512.061,70</b>           | <b>1.552.579,64</b>     |
| <b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>   | <b>1.677.655,69</b>           | <b>1.337.422,28</b>     |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>9.635.198,73</b>           | <b>10.105.002,05</b>    |
| <b>Sonstige Steuern</b>   | <b>1.090.107,85</b>           | <b>1.075.705,11</b>     |
| <b>Jahresüberschuss</b>   | <b>8.545.090,88</b>           | <b>9.029.296,94</b>     |
| <b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>  | <b>8.056.810,66</b>           | <b>8.537.562,58</b>     |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | <b>488.280,22</b>             | <b>491.734,36</b>       |

## C) Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2021

### 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 2021 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021. Ergänzend hierzu wurden für Abschlusszwecke die Posten Spareinlagen und Sparbriefe auf der Passivseite der Bilanz eingefügt.

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

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### AKTIVPOSTEN

#### Anlagevermögen

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

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

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

Aufgrund des hohen Sanierungsaufwandes, insbesondere auch im Hinblick auf Denkmalschutz und Klimaschutzumrüstung, ist die einheitliche Anpassung der Nutzungsdauer für Gebäude der denkmalgeschützten Gartenstadt auf 80 Jahre vorgenommen worden. Hieraus ergibt sich ein Einmalfaktor in der Position „Abschreibung für Abnutzung“ i.H.v. 1.173,2 T €.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 100 Jahren, Zugänge ab 2011 werden über 80 Jahre abgeschrieben.
- Neuzugänge der Jahre 1991 bis 1995 wurden nach § 7 (5) EStG degressiv abgeschrieben.
- Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen wird die Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten wird eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren zugrunde gelegt. Zugänge ab 2011 werden über 40 Jahre abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten in Höhe von 150 € bis 1.000 € wurden bis 2017 in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Ab 2018 erfolgt eine Sofortabschreibung für GWG mit Nettoanschaffungskosten in Höhe von 250 € bis 800 €. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250 € werden unmittelbar als Aufwand gebucht.

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von 1.173 T € bedingt durch die Vereinheitlichung der Nutzungsdauer für denkmalgeschützte Gebäude in der Gartenstadt von 100 auf 80 Jahre.

Es besteht eine **Beteiligung** an der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in Freiburg in Höhe von 75,2 % (= 19.224,57 €). Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die Gesellschaft einen Bilanzverlust in Höhe von 109.011,30 €. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2021 509.929,86 €.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

**Umlaufvermögen**

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

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

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

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

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 937.968,17 € (Vorjahr 986.768,47 €).

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

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Bankguthaben in Höhe von 3.500 T € sowie Bausparguthaben in Höhe von 2.246 T € verpfändet.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

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

**Latente Steuern**

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich **aktive Steuerlatenzen**. Die Genossenschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, sodass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen bei den Immobilienbeständen, da der Wert der Bestände in der Steuerbilanz über dem in der Handelsbilanz liegt, weil die Immobilienbestände bei Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den Teilwerten angesetzt wurden.

**PASSIVPOSTEN**

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

| Entwicklung des Anlagevermögens                          | Bruttowerte                                   |                      |                   |                |   |
|--|---|----------------------|-------------------|----------------|---|
|  | Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2021 € | Zugänge €            | Abgänge €         | Umbuchungen €  | Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2021 € |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 | <b>689.083,47</b>                             | <b>3.890,23</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>    | <b>692.973,70</b>                             |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |   |                      |                   |                |   |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 361.978.685,93                                | 853.992,60           | 98.607,59         | 25.517.516,49  | 388.251.587,43                                |
| Grundstücke mit anderen Bauten                           | 37.683.888,06                                 | 9.764,62             |                   | 6.008.697,06   | 43.702.349,74                                 |
| Grundstücke ohne Bauten                                  | 294.791,79                                    |                      |                   |                | 294.791,79                                    |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                    | 735.547,31                                    | 0,00                 | 347,06            | 0,00           | 735.200,25                                    |
| Technische Anlagen und Maschinen                         | 2.735.239,60                                  | 0,00                 | 10.481,50         |                | 2.724.758,10                                  |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung       | 1.897.280,64                                  | 75.139,04            | 31.195,04         |                | 1.941.224,64                                  |
| Anlagen im Bau   | 23.262.986,55                                 | 17.628.966,96        | 270.000,00        | -28.526.213,55 | 9.365.739,96                                  |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 215.579,06                                    | 534.755,80           | 2.329,38*         |                | 748.005,48                                    |
| Geleistete Anzahlungen                                   | 3.000.000,00                                  |                      | 0,00              | -3.000.000,00  | 0,00  |
| <b>Sachanlagen</b>                                       | <b>431.803.998,94</b>                         | <b>19.102.619,02</b> | <b>412.960,57</b> | <b>0,00</b>    | <b>447.763.657,39</b>                         |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |   |                      |                   |                |   |
| Beteiligung  | 19.224,57                                     | 0,00                 | 0,00              | 0,00           | 19.224,57                                     |
| Wertpapiere  | 0,00  | 700.000,00           | 0,00              | 0,00           | 700.000,00                                    |
| Sonstige Ausleihungen                                    | 5.624,21                                      | 0,00                 | 0,00              | 0,00           | 5.624,21                                      |
| Andere Finanzanlagen                                     | 410.730,00                                    | 32,00                | 0,00              | 0,00           | 410.762,00                                    |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     | <b>435.578,78</b>                             | <b>700.032,00</b>    | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>    | <b>1.135.610,78</b>                           |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          | <b>432.928.661,19</b>                         | <b>19.806.541,25</b> | <b>412.960,57</b> | <b>0,00</b>    | <b>449.592.241,87</b>                         |

\* Umwidmung in UV

| Abschreibungen                         |                                    |                              |               |                  |  | Buchwerte                |                          |
|--|------------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 € | Abschreibung des Geschäftsjahres € | Abschreibungen auf Abgänge € | Umbuchungen € | Zuschreibungen € | kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 € | Buchwert am 31.12.2021 € | Buchwert am 31.12.2020 € |
| <b>673.111,47</b>                      | <b>13.309,23</b>                   | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>686.420,70</b>                      | <b>6.553,00</b>          | <b>15.972,00</b>         |
|  |                                    |                              |               |                  |  |                          |                          |
| 144.241.570,96                         | 7.036.367,41                       | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 151.277.938,37                         | 236.973.649,06           | 217.737.114,97           |
| 13.696.013,08                          | 939.957,36                         | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 14.635.970,44                          | 29.066.379,30            | 23.987.874,98            |
| 244.277,50                             | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 244.277,50                             | 50.514,29                | 50.514,29                |
| 0,00                                   | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 0,00                                   | 735.200,25               | 735.547,31               |
| 1.621.413,60                           | 123.291,00                         | 10.481,50                    | 0,00          | 0,00             | 1.734.223,10                           | 990.535,00               | 1.113.826,00             |
| 1.521.660,64                           | 145.973,04                         | 31.195,04                    | 0,00          | 0,00             | 1.636.438,64                           | 304.786,00               | 375.620,00               |
| 0,00                                   | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 0,00                                   | 9.365.739,96             | 23.262.986,55            |
| 0,00                                   | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 0,00                                   | 748.005,48               | 215.579,06               |
| 0,00                                   | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 0,00                                   | 0,00                     | 3.000.000,00             |
| <b>161.324.935,78</b>                  | <b>8.245.588,81</b>                | <b>41.676,54</b>             | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>169.528.848,05</b>                  | <b>278.234.809,34</b>    | <b>270.479.063,16</b>    |
|  |                                    |                              |               |                  |  |                          |                          |
| 0,00                                   | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 0,00                                   | 19.224,57                | 19.224,57                |
| 0,00                                   | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 0,00                                   | 700.000,00               | 0,00                     |
| 5.623,21                               | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 5.623,21                               | 1,00                     | 1,00                     |
| 0,00                                   | 0,00                               | 0,00                         | 0,00          | 0,00             | 0,00                                   | 410.762,00               | 410.730,00               |
| <b>5.623,21</b>                        | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>5.623,21</b>                        | <b>1.129.987,57</b>      | <b>429.955,57</b>        |
|  |                                    |                              |               |                  |  |                          |                          |
| <b>162.003.670,46</b>                  | <b>8.258.898,04</b>                | <b>41.676,54</b>             | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>170.220.891,96</b>                  | <b>279.371.349,91</b>    | <b>270.924.990,73</b>    |

| Verbindlichkeiten   | insgesamt<br>€        | Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr<br>€ | Restlaufzeit<br>1-5 Jahre<br>€ | Restlaufzeit<br>über 5 Jahre<br>€ | gesichert<br>€       | Art der<br>Sicherung<br>€ |
|---|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Verbindlichkeiten aus Sparbriefen   | 25.232.138,50         | 7.446.838,50                      | 17.785.300,00                  | 0,00                              |                      |                           |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>27.998.876,16</i>  | <i>8.063.376,16</i>               | <i>18.948.300,00</i>           | <i>987.200,00</i>                 |                      |                           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 75.267.258,63         | 6.165.886,57                      | 19.019.672,78                  | 50.081.699,28                     | 75.267.258,63        | GPR                       |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>73.811.096,35</i>  | <i>14.534.162,96</i>              | <i>15.950.942,59</i>           | <i>43.325.990,80</i>              | <i>73.811.096,35</i> | <i>GPR</i>                |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                      | 206.357,40            | 1.840,65                          | 0,00                           | 204.516,75                        | 204.516,75           | GPR                       |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>206.357,40</i>     | <i>0,00</i>                       | <i>0,00</i>                    | <i>206.357,40</i>                 | <i>204.516,75</i>    | <i>GPR</i>                |
| Erhaltene Anzahlungen   | 11.253.805,71         | 11.253.805,71                     |                                |                                   |                      |                           |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>9.187.539,51</i>   | <i>9.187.539,51</i>               | <i>0,00</i>                    | <i>0,00</i>                       |                      |                           |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 52.693,67             | 52.693,67                         |                                |                                   |                      |                           |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>67.975,96</i>      | <i>67.975,96</i>                  | <i>0,00</i>                    | <i>0,00</i>                       |                      |                           |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit   | 192,16                | 192,16                            |                                |                                   |                      |                           |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>192,32</i>         | <i>192,32</i>                     | <i>0,00</i>                    | <i>0,00</i>                       |                      |                           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 2.189.361,58          | 1.942.681,09                      | 246.680,49                     |                                   |                      |                           |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>2.692.507,56</i>   | <i>2.238.714,52</i>               | <i>453.793,04</i>              | <i>0,00</i>                       |                      |                           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 104.129,32            | 104.129,32                        |                                |                                   |                      |                           |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>77.391,87</i>      | <i>77.391,87</i>                  | <i>0,00</i>                    | <i>0,00</i>                       |                      |                           |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 1.359.603,64          | 1.314.526,15                      | 627,03                         | 44.450,46                         |                      |                           |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>1.210.792,58</i>   | <i>1.067.176,67</i>               | <i>271,07</i>                  | <i>143.344,84</i>                 |                      |                           |
|   | <b>115.665.540,61</b> | <b>28.282.593,82</b>              | <b>37.052.280,30</b>           | <b>50.330.666,49</b>              | <b>75.471.775,38</b> |                           |
| <i>Vorjahr</i>  | <i>115.252.729,71</i> | <i>35.236.529,97</i>              | <i>35.353.306,70</i>           | <i>44.662.893,04</i>              | <i>74.015.613,10</i> |                           |
| Spareinlagen  | <b>91.365.639,77*</b> |                                   |                                |                                   |                      |                           |
| <b>Verbindlichkeiten gesamt</b>   | <b>207.031.180,38</b> |                                   |                                |                                   |                      |                           |

\* geändert für 2021

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

| Spareinlagen   | 31.12.2021<br>€      | 31.12.2020<br>€      |
|--|----------------------|----------------------|
| a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist                          | 90.610.378,23        | 85.812.959,80        |
| b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten | 755.261,54           | 25.820,83            |
| <b>Summe</b>   | <b>91.365.639,77</b> | <b>86.638.780,63</b> |

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,90 % (Stand Dezember 2021). Rentensteigerungen und Gehaltstrend wurden in Höhe von jeweils 1,8% p. a. berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 959.371 €. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind.

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

**Wesentliche sonstige Rückstellungen betreffen:**

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Abschluss- und Archivierungskosten | 293 T €   |
| Unterlassene Instandhaltung        | 591 T €   |
| Nachrüstverpflichtung ENEV         | 3.985 T € |
| Rechtsstreitigkeiten               | 1.207 T € |
| Spareinrichtung                    | 3.248 T € |
| Ausstehende Kosten Umlaufvermögen  | 208 T €   |

**Verbindlichkeiten**

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

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, in Höhe von 104.129,32 € (Vorjahr 77.391,87 €). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

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

**Bilanz**

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

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

**Gewinn- und Verlustrechnung**

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Mieterträge                                   | 33.371 T €        |
| Betriebskostenumlagen                         | 7.538 T €         |
| Aufwendungszuschüsse                          | 122 T €           |
| Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien) | 23 T €            |
|   | <b>41.054 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 (Erbaugrundstück und Teilfläche) in Höhe von 346 T € enthalten. Auf Erträge aus Renovierungsvereinbarungen und die Auflösung von Rückstellungen entfallen insgesamt 177 T €.

Von den **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 8.259 T € entfallen 1.173 T € auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wegen der Anpassung der Nutzungsdauer für denkmalgeschützte Gebäude von 100 auf 80 Jahre.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** resultieren hauptsächlich aus den Zinsen für die Liquiditätshilfe an die Tochtergesellschaft in Höhe von 3.686,32 € und aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 68,89 €.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 166 T € (Vorjahr 189 T €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Der Aufwand aus den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen in der Spareinrichtung beläuft sich abzinsungsbereinigt auf 346 T €.

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

## D. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

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

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrags per 31.12.2021 ist unverändert zum Vorjahr und beläuft sich auf 692.636,55 €. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als sehr gering eingeschätzt, da am Selbsthilfefonds ausschließlich Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung beteiligt sind, die weitestgehend risikoarme Geschäftstätigkeiten entfalten.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden u. a. für noch auszuführende Bauleistungen in Höhe von ca. 5.205 T €. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für die Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung von insgesamt 21 T € und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 393 €.

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

### Beschäftigte

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

|   |            |
|---|------------|
| Vollzeitbeschäftigte                      | 58         |
| Teilzeitbeschäftigte                      | 24         |
| Geringfügig Beschäftigte                  | 28         |
| <b>Durchschnittlicher Personalbestand</b> | <b>110</b> |

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 75. Zusätzlich sind 3 Auszubildenden beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Stand am 01.01.        | 23.854        |
| Zugang                 | 511           |
| Abgang                 | -376          |
| <b>Stand am 31.12.</b> | <b>23.989</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 498.017,49 € vermindert.

### Prüfungsverband

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

Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart

### Mitglieder des Vorstandes

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

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

### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Martin Behrens**, Rechtsanwalt

*Vorsitzender*

**Hansjörg Laufer**, Bankfachwirt

*Stellv. Vorsitzender*

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

*1. Schriftführer*

**Michael Broglin**, Geschäftsführer

*2. Schriftführer, Sprecher der Prüfungskommission*

**Rolf Huentz**, Dipl.-Bankbetriebswirt

*Stellv. Sprecher der Prüfungskommission*

**Christian Licht**, Geschäftsführer

*Sprecher der Bau- und Wohnungskommission*

**Andreas Hall**, Bürgermeister

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Gerlinde Nipken**, Immobilienkauffrau

*Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission*

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

### Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag haben sich Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben:

Die Folgen des Ukraine-Kriegs können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, durch die Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder in Form von Cyberangriffen, niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Bericht zu Risiken und Chancen“.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 488.280,22 € (für die Pflichtanteile als 3%-ige Dividende sowie für die weiteren Anteile als 0,75%-ige Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg, den 17.03.2022

### Der Vorstand



Marc Ullrich



Jörg Straub

# III Lagebericht

# 2021



## **Freiburg, Oberwiehre**

Schützenallee 40-46  
Grundstücksfläche: 1.532 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2005  
Wohnungen: 29  
Bewohnerinnen und Bewohner: ca. 61  
Größe der Photovoltaikanlage: 166 m<sup>2</sup>  
Ertrag der Photovoltaikanlage: 23.588 kWh

## A) Grundlagen des Unternehmens

### A1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

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

### A2. Ziele und Strategien

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

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

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

## B) Wirtschaftsbericht

### B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, legte sie im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zu; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür war das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremste.

Seit dem Jahresanfang 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsleistung, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge u. a. zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Teuerungsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex, stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die dynamisch steigende Baupreisentwicklung. So waren die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % höher als im Vor-

jahresmonat. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten, gemessen am Mietpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Millionen Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Millionen Personen wachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Millionen im Jahr 2020 auf 3,68 Millionen im Jahr 2035 erhöhen (+20,6 %).

### B2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG war trotz Pandemie auch im vergangenen Jahr durchweg positiv.

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

### Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2021 insgesamt 5.071 Wohneinheiten sowie 3.002 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 360.459,81 Quadratmeter.

### Neubautätigkeit und Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2021 waren insgesamt 134 Wohnungen, sechs Doppelhaushälften und sieben Gewerbeeinheiten in Ausführung.

In weiterer Planung befinden sich 57 Wohneinheiten, davon 50 Mietwohnungen und sieben Eigentumswohnungen, sowie zwölf Gewerbeeinheiten. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird durch umfangreichen Neubau entsprochen.

### Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2021 insgesamt 16.152 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von über 116 Mio. € (Vorjahr über 114 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2021 bei 0,57 % und damit mitgliederfördernd oberhalb des Bankenmarktes.

### Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2021 verwaltet die Bauverein Breisgau eG insgesamt 3.343 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 167 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne von § 20 ff WEG (Vorjahr 3.379 Wohn- und 61 Gewerbeeinheiten von 168 Wohnungseigentümergeinschaften).

Die Mietsonderverwaltung wurde im Jahr 2021 für 84 Wohneinheiten, die Mietverwaltung für weitere sieben Einheiten übernommen (Vorjahr 83 Einheiten Mietsonderverwaltung und acht Einheiten Mietverwaltung). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

### Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Die Bilanzsumme der EVB beträgt zum 31.12.2021 insgesamt 2.808.057,90 € (Vorjahr 3.008.439,30 €). Der Bilanzverlust zum 31.12.2021 beläuft sich auf 109.011,30 € (Vorjahr Bilanzverlust 87.356,74 €).

## B3. Darstellung der Lage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 8.545.090,88 € resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis, den Verkaufserlösen aus dem Bauträgergeschäft sowie den Überschüssen aus der Betreuungstätigkeit.

## 3.1 Ertragslage

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

|   | 2021<br>T €     | 2020<br>T €     |
|---|-----------------|-----------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung  | 41.054,0        | 38.814,2        |
| Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken   | 955,8           | 6.954,1         |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit  | 1.178,5         | 1.153,1         |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 540,0           | 620,8           |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten) | 1.631,0         | -3.148,1        |
| Andere aktivierte Eigenleistungen   | 129,6           | 82,8            |
| <b>Gesamtleistung (Summe)</b>   | <b>45.488,9</b> | <b>44.476,9</b> |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 744,6           | 742,5           |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  | 17.168,2        | 17.866,1        |
| <b>Betriebsergebnis</b>   | <b>29.065,3</b> | <b>27.353,3</b> |
| Personalaufwand   | 6.663,3         | 5.919,2         |
| Abschreibungen  | 8.258,9         | 6.922,5         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 1.549,9         | 1.984,1         |
| Finanzergebnis  | -1.280,4        | -1.085,0        |
| Steuern   | 2.545,0         | 2.413,1         |
| <b>Jahresüberschuss</b>   | <b>8.545,0</b>  | <b>9.029,0</b>  |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen  | 8.056,8         | 8.537,6         |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | <b>488,2</b>    | <b>491,7</b>    |

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Geschäftsjahr 2021 um insgesamt 2.239,8 T € gestiegen. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Fertigstellung und der Bezug von Neubauten. Weiterhin wurden moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren unterhalb des ortsüblichen Marktniveaus vorgenommen. Die im Durchschnitt niedrigen Nutzungsgebühren sind bewusstes Ziel der Mitgliederförderung.

Bei den Umlagen (Abrechnungen von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten) ergab sich eine Erhöhung von 146,7 T € (Vorjahr 373,9 T €) gegenüber dem Vorjahr.

Die **Bestandsveränderung** setzt sich zusammen aus 1.179 T € Bestandserhöhung (Vorjahr -3.209 T € Bestandsverminderung) bei den Eigentumsmaßnahmen und 452 T € (Vorjahr 61 T €) Bestandserhöhung bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält 346 T € (Vorjahr 313 T €) Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich insbesondere die Erhöhung bei den Aufwendungen für die Betriebskosten um 543 T € und bei den Instandhaltungsaufwendungen um 190 T € sowie die Minderung der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 1.416 T € ausgewirkt (im Vorjahr Bauträgermaßnahme Schallstadt enthalten).

In der Position **Personalaufwand** sind 1.072 T € als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 311 T €). Die Erhöhung ist maßgeblich beeinflusst durch den veränderten Abzinsungssatz, welcher wiederum durch das veränderte Zinsniveau am Kapitalmarkt bedingt war.

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2021 haben sich aufgrund der Vereinheitlichung der Nutzungsdauer in der denkmalgeschützten Gartenstadt um 1.173 T € auf 8.259 T € (Vorjahr 6.922 T €) erhöht.

Die Reduzierung der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** um 434 T € ergibt sich zu großen Teilen durch den Wegfall der im Vorjahr enthaltenen Umbaukosten der Geschäftsstelle. Zudem waren im Vorjahr auch erstmals Rückstellungen für die Störung der Geschäftsgrundlage dotiert worden.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 1.678 T € (Vorjahr 1.337 T €) die Ertragssteuern und 1.090 T € (Vorjahr 1.075 T €) die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

### 3.2 Finanzlage

| Kapitalstruktur  | 31.12.2021       |              | 31.12.2020       |              | Veränderungen<br>T € |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------------|
|  | T €              | %            | T €              | %            |                      |
| Eigenkapital   | 118.151,6        | 34,2         | 110.532,7        | 33,4         | 7.618,9              |
| Rückstellungen   | 19.930,5         | 5,8          | 18.141,7         | 5,5          | 1.788,8              |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 75.473,6         | 21,8         | 74.017,5         | 22,4         | 1.456,1              |
| Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen               | 116.597,8        | 33,7         | 114.637,7        | 34,6         | 1.960,1              |
| Übrige Passiva   | 15.412,3         | 4,5          | 13.750,1         | 4,1          | 1.662,2              |
| <b>Gesamtvermögen</b>  | <b>345.565,8</b> | <b>100,0</b> | <b>331.079,7</b> | <b>100,0</b> | <b>14.486,1</b>      |

Die Kapitalstruktur ist unverändert ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte deutlich um 7.619 T € (Vorjahr 8.045 T €) auf 118.152 T € (Vorjahr 110.533 T €) gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote ist u. a. aufgrund der Rücklagendotierung um 0,8 % gestiegen.

Innerhalb der **Rückstellungen** hat sich insbesondere die Erhöhung der Steuerrückstellungen um 633 T € (Vorjahr 1.166 T €) ausgewirkt.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat um 953 T € (Vorjahr 213 T €) zugenommen.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen** sind durch verstärkte Geldanlagen unserer Mitglieder in das sichere und nachhaltige Spareinrichtungsportfolio gestiegen.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist durchweg geordnet.

### Investitionen

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr 8.435 T € für die Bestandsgebäude aufgewendet zur Förderung der wohnraumversorgten Mitglieder.

Zur Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum hat die Bauverein Breisgau eG 25.407 T € im Rahmen ihres satzungsmäßigen Auftrages investiert.

### Liquidität

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

| Finanzmittelbestand zum 31.12.2019                                 | 2021<br>T €     | 2020<br>T €     |
|--|-----------------|-----------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss) | 19.045,3        | 21.816,6        |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                                 | -16.366,8       | -26.001,9       |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                            | 1.680,7         | -2.952,5        |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes           | 4.359,2         | -7.137,8        |
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                                     | 36.897,9        | 44.035,7        |
| <b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>                              | <b>41.257,1</b> | <b>36.897,9</b> |

(\*) angepasst an den DRS 21 Standard.

Die Finanzierung der laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierung wurde im Jahr 2021 im Wesentlichen mit eigenen Mitteln und dem Wachstum der Spareinrichtung gesichert.

Die eingeräumten Kreditlinien sind zur Vermeidung von Bereitstellungskosten im Berichtsjahr strategisch herabgesetzt worden und betragen 25 T €.

Entsprechend dem Finanzmittelbestand zum 31.12.2021 sind auch weiterhin jederzeit ausreichend liquide Mittel für die laufende Bautätigkeit vorhanden.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben. Die Finanzierung der Investitionen 2022 ist nachhaltig gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

### 3.3 Vermögenslage

| Vermögensstruktur                   | 31.12.2021       |              | 31.12.2020       |              | Veränderungen<br>T € |
|-------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------------|
|                                     | T €              | %            | T €              | %            |                      |
| Anlagevermögen                      | 279.371,3        | 80,8         | 270.925,0        | 81,8         | 8.446,3              |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | 54.506,0         | 15,8         | 50.292,8         | 15,2         | 4.213,2              |
| Übrige Aktiva                       | 11.688,5         | 3,4          | 9.861,9          | 3,0          | 1.826,6              |
| <b>Gesamtvermögen</b>               | <b>345.565,8</b> | <b>100,0</b> | <b>331.079,7</b> | <b>100,0</b> | <b>14.486,1</b>      |

Das **Anlagevermögen** ist gewachsen und von hohen Investitionen in Neubau, überwiegend bei den Objekten Alemannen-, Schlesier- und Sudentenstraße in Freiburg sowie auf dem Areal „Güterbahnhof Nord“ in Freiburg, geprägt.

Die Steigerung bei den **Finanzmitteln** ergibt sich als Saldo aus der Steigerung des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten um 4.359,2 T €. Flankierend zur Strategie zur Reduzierung des Zinsänderungsrisiko sind nennenswerte Bausparguthaben vorhanden.

Bei den **Übrigen Aktiva** hat sich zum Bilanzstichtag der Anstieg der Bestände des Umlaufvermögens ausgewirkt, der im Wesentlichen auf den Baufortschritt des Objektes Kastanienhof in Kirchzarten zurückzuführen ist.

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

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

### B4. Leistungsindikatoren

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

#### Kennzahlen zur Vermögensstruktur

| Kennzahl          | Berechnung                                       | 2021   | 2020   | 2019   |
|-------------------|--|--------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote | $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 34,2 % | 33,4 % | 31,9 % |

Die Eigenkapitalentwicklung ist konform zur Wachstumsstrategie.

#### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

| Kennzahl                              | Berechnung  | 2021    | 2020    | 2019    |
|---------------------------------------|---|---------|---------|---------|
| Fluktuationsrate Wohneinheiten        | $\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$   | 5,9 %   | 5,9 %   | 6,3 %   |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno | $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ | 25,32 € | 25,68 € | 26,81 € |

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

Der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** befindet sich im Seitwärtskorridor. Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 8.435 T € ausgewiesen.

Der Vorstand der Bauverein Breisgau eG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2021 positiv. Es wird ein fünfjähriger Finanz- und Wirtschaftsplan erstellt. Die Folgen der Corona-Pandemie sind zum Zeitpunkt der Beurteilung nach aktuellem Stand in den Planzahlen abgebildet. Der Einfluss der Ukraine-Krise insbesondere im Bereich der Rohstoffe lässt sich zum Abschlusszeitpunkt nicht nachhaltig beurteilen.

## C) Prognosebericht

Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 vom pandemiebedingten Einbruch im Vorjahr erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Die Wohnungswirtschaft ist eine der Branchen, die auch in der anhaltenden Pandemie bisher noch stabil geblieben sind, da das Grundbedürfnis Wohnen unverändert existiert.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Planungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer des Krieges und von den wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit negativen Abweichungen der Prognosen des Wirtschaftsplans zu rechnen.

Der Jahresüberschuss der Bauverein Breisgau eG wird für 2022 gemäß Wirtschaftsplan vom Dezember 2021 auf einem stabilen Niveau von 8.147 T € prognostiziert.

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

Die Mieterträge und Umlagen für 2022 werden auf 42.476 T € prognostiziert aufgrund von weiter moderaten Anpassungen und der Fertigstellung von Neubauvorhaben. Die Sollmiete wird sich daher in vertretbarem Maße entwickeln.

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

Damit die Wohneinheiten in einem adäquaten Zustand erhalten bleiben und auch mit Blick auf die Dekarbonisierung, wird im kommenden Jahr wieder erheblich investiert. Die Investitionen bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche werden sich weiter auf einem hohen Niveau bewegen.

Auch 2022 erfolgt eine Fortsetzung der Neubausstrategie. Die **geplanten Investitionen in den Wohnungsneubau** betragen knapp 17,0 Mio. €.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2022 bei den Projekten Alter Sportplatz in Schallstadt und in Herbolzheim sowie bei den Projekten Am Schobbach in Gundelfingen und Basler Landstraße in Freiburg erfolgen. Die Ausgaben werden unter der Prämisse Mitgliederförderung mit langen Laufzeiten über die Erträge aus den Nutzungsgebühren nachhaltig amortisiert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung sind im Jahr 2022 insgesamt 10.215 T € vorgesehen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird sich dementsprechend entwickeln.

Sichere Geldanlagen werden auch im kommenden Jahr bei der Spareinrichtung gefragt sein. Aufgrund der guten Liquiditätssituation des Unternehmens und des anhaltenden Umfelds von Negativzinsen forciert die Geschäftsleitung ein begrenztes Wachstum der Kundeneinlagen.

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

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

## D) Bericht zu Risiken und Chancen

### D.1 Risiken

#### Pandemie-Risiko

Nach einer Erholung im Sommer 2021 haben die Infektionen im Herbst/Winter des Geschäftsjahres wieder zugenommen. Die Genossenschaft hat die Prozesse auf kontaktlose Formate ausgerichtet. Aufgrund unserer Struktur waren die finanziellen Auswirkungen im Jahr 2021 für die Genossenschaft überschaubar.

Mögliche Ausfallrisiken, insbesondere im Jahr 2022, werden zeitnah beobachtet und mit den Ist-Szenarien modifiziert. Soweit erforderlich, erfolgt eine entsprechende Risikovorsorge.

#### Marktpreisrisiko

Bei der Refinanzierung bestehen Zinsänderungsrisiken durch Kapitalmarktveränderungen. Mit Blick auf die Lieferketten und den Nachfrageüberhang bestehen zudem Marktpreisrisiken in Form von weiteren Baupreissteigerungen. Rohstoffknappheit ist bereits in einzelnen Gewerken zu verzeichnen.

Die Verträge mit unseren Geschäftsbanken sind mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet, zur weiteren Minimierung der Änderungsrisiken bestehen zusätzlich Bausparverträge.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend weiter dauerhaft anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Erlösausfälle hieraus können nicht ausgeschlossen werden. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung wird seit Jahren das Ziel verfolgt, den Betriebskostenanstieg für die wohnraumversorgten Mitglieder zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für wohnraumversorgte Mitglieder wird jedoch trotz Energiesparmaßnahmen tendenziell eher anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten führen mit gleichzeitig verschlechterten Finanzierungsbedingungen. Die Unterbrechung von Lieferketten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Die Klimastrategie der Bauverein Breisgau eG ist entsprechend ausgerichtet.

#### Liquiditätsrisiko

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

#### Operatives Risiko

Das Betriebsrisiko im IT-Bereich wird reduziert durch Investitionen und Weiterentwicklungen der IT-Systeme, Outsourcing sowie Optimierungen der Arbeitsabläufe. Außerdem erfolgt die Minimierung des Betriebsrisikos durch die klare funktionale Trennung der Tätigkeiten im Bereich der Spareinrichtung.

Dem Rechtsrisiko wird durch die weitgehende Verwendung banküblicher Musterformulare begegnet. Bei Rechtsstreitigkeiten werden die Rechtsabteilung des Verbandes oder auch externe Dienstleister rechtzeitig in die Abwicklung eingebunden.

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

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

### Investitionsrisiko

Der Wohnungsbestand wurde digital erfasst und im Zuge einer Gebäudesanierungsstrategie systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin geprüft. Eine Prognoseabweichung des Jahresüberschusses im Hinblick auf Instandhaltung wäre somit nur möglich bei einer faktischen Ist-Abweichung des kalkulierten Instandhaltungsbedarfs. Für die Zukunft erfolgt eine Betrachtung der Investitionen vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Neubauten werden mit einer Vor- und Nachkalkulation geprüft.

### Risikomanagement

Um jederzeit bestmöglich auf Auswirkungen möglicher Risiken vorbereitet zu sein, hat die Bauverein Breisgau eG ein Risikomanagementsystem etabliert, welches eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung ermöglicht und Risiken frühzeitig erkennen lässt.

Das System wird intern in der Risikoselbsteinschätzung kontinuierlich dokumentiert und bei Abweichungen umgehend reagiert. Die Methoden und Systeme ermöglichen eine sachgerechte Strategieentwicklung sowie Überwachung und Steuerung insbesondere der Marktpreis-, Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken im Rahmen des Gesamtrisikomanagements der Genossenschaft. Der umfangreiche Risikobericht der Genossenschaft lässt jederzeit mögliche Gefahren erkennen und entsprechend reagieren.

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

### D.2 Chancen

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

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

Weitere Chancen ergeben sich aus dem zwar ansteigenden, aber historisch gesehenen niedrigen Zinsniveau am Kapitalmarkt, was sich sowohl bei den Finanzierungen durch Kreditinstitute als auch durch die Spareinlagen bemerkbar macht.

Das Gesamtportfolio der Bauverein Breisgau eG geht bei Weitem über das reine Wohnen hinaus: Ergänzende Dienstleistungen wie die Eigentumsverwaltung, die Spareinrichtung sowie die Wärme- und Stromversorgung über die Tochtergesellschaft komplettieren die Produktpalette und bieten den Mitgliedern ein optimales Angebot. Der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. stärkt die Quartiersentwicklung durch aktive Nachbarschaftsförderung sowie das Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen. Mit der 2018 gegründeten „Bauverein Breisgau Stiftung“ übernimmt die Genossenschaft zusätzlich soziale Verantwortung.

## E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Die Aktivseite der Bilanz umfasst die originären Finanzinstrumente: die kurzfristigen Forderungen, die Beteiligung an der EVB sowie die flüssigen Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die kurzfristigen Forderungen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2021 auf 861 T € (Vorjahr 783 T €).

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

Die Beteiligung wird in das Risikocontrolling einbezogen. Aufgrund des Geschäftsmodells sind derzeit keine Ausfall- bzw. Haftungsrisiken erkennbar. Die Bauverein Breisgau eG verfügt zum 31.12.2021 über ausreichend flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von rund 54.506 T € (Vorjahr 50.293 T €). Die aufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen wurden somit problemlos erfüllt.

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

Freiburg, den 24.03.2022

### Der Vorstand



Marc Ullrich



Jörg Straub

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

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

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

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

## F) Ausblick

Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied in folgenden Institutionen:



Seit 1899 versorgt die Bauverein Breisgau eG die Menschen in der Region Freiburg im Breisgau sowie in den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald verlässlich und kontinuierlich mit bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten.

Die Bevölkerungsentwicklung im Geschäftsgebiet ist weiterhin geprägt von Wachstum und einem hohen Zuzugsdruck. Die Geburtenraten im lebenswerten und landschaftlich reizvollen Dreiländereck sind anhaltend hoch. Gerade in der Pandemie hat sich gezeigt, dass sich der hohe Anteil an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor, insbesondere in den Bereichen Wissenschaft und Verwaltung, als äußerst krisenfest erweist. Der auch daraus resultierende Nachfrageüberhang nach Wohnraum zeigt die nach wie vor hohe Bedeutung der genossenschaftlichen Solidargemeinschaft zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum. Der Satzungsauftrag der Bauverein Breisgau eG ist daher so aktuell wie nie zuvor.

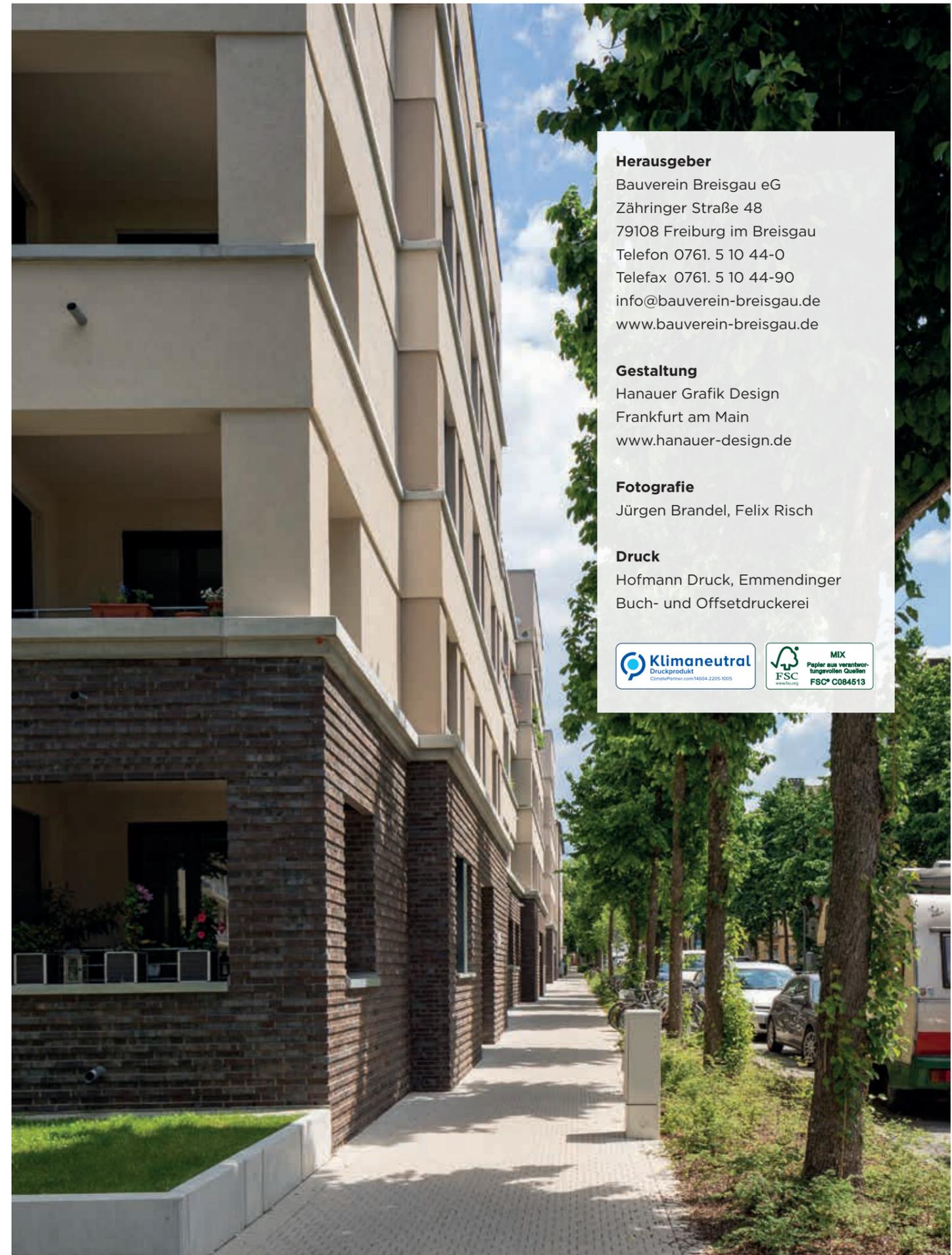
Wegen der Notwendigkeit zur Dekarbonisierung und CO<sub>2</sub>-Reduzierung und zur Fortsetzung des generationenübergreifenden Genossenschaftsgedankens werden sich die Investitionen, die ohnehin schon deutlich im zweistelligen Millionenbereich liegen, noch einmal erhöhen.

Steigende Bau- und Rohstoffkosten verdeutlichen die Notwendigkeit nachhaltiger Investitionen mit Amortisationszeiten auch über 100 Jahre hinaus. Zeitlich befristete Erbbaurechtskonzeptionen in größerem Umfang scheiden somit in größerem Umfang aus und werden dem genossenschaftlichen Selbstverständnis nicht gerecht. Das Geschäftsmodell basiert seit dem Gründungsbau auf dem Erwerb von Grundstücken.

Gut angebundene Mittelzentren mit attraktiver Infrastruktur und hoher Wohnqualität gewinnen in Zeiten der zunehmenden Verknüpfung von Wohn- und Lebensräumen stark an Bedeutung. Die Grenzen zwischen Freizeit- und Arbeitswelt verlaufen zunehmend fließend. Die jahrzehntelange Erfahrung in der Schaffung von sozialer Infrastruktur – wie dem Neubau von Kindertagesstätten, generationenübergreifenden Konzepten und selbstbestimmten Wohnformen für Menschen mit Einschränkung – wird von Jahr zu Jahr in den Kommunen stärker nachgefragt. Quartierskonzepte zur Förderung lebenswerter Nachbarschaften nehmen hier eine besonders herausragende Stellung ein.

Seit über 100 Jahren unterstützt die Genossenschaft auch mit Wohnraum für Flüchtlinge, die durch Krieg und Krisen obdachlos geworden sind. Im Jahr 1914 wurden die ersten Häuser für Vertriebene aus Elsass-Lothringen gebaut. Aktuell wurden auch im Rahmen der Ukraine-Krise erste Hilfsangebote kreiert. In der gewachsenen und vertrauensvollen Partnerschaft von Kirchen und Kommunen werden gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen gefragt sein, einen Beitrag zur Integration dieser Menschen zu leisten. Auch hier werden Mitbestimmung und Partizipation mit Beteiligungsformaten und Stadtentwicklungsprozessen maßgeblich sein. Die Genossenschaft lebt diese Konzepte seit vielen Jahren.

Gesundes Wohnen wird neu interpretiert und über den sukzessiven Wegfall von fossilen Energieträgern beschleunigt. Hierzu sind innovative und klimafreundliche Konzepte gefragt. Diese ressourcenschonenden Ziele zum Klimaschutz sind im Einklang mit dem genossenschaftlich nachhaltigen Satzungsauftrag. Die Umsetzung wird die Solidargemeinschaft auch finanziell fordern. Die Bauverein Breisgau eG nimmt diese Herausforderung an und wird eine aktive Rolle bei der Umsetzung von zukunftsorientierten und klimaschützenden Projekten einnehmen.



### Herausgeber

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

### Gestaltung

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

### Fotografie

Jürgen Brandel, Felix Risch

### Druck

Hofmann Druck, Emmendinger  
Buch- und Offsetdruckerei



**Gemeinde March** *(Titel und Rückseite)*

Schwarzwaldstraße 18 und 20 (DRK)

Grundstücksfläche: 2.908 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2002, 2008

Wohnungen: 35 zzgl. 65 Pflegewohnungen

Bewohnerinnen und Bewohner: ca. 139

Größe der Photovoltaikanlage: 218 m<sup>2</sup>

Ertrag der Photovoltaikanlage: 28.128 kWh

