



Daten zum 31.12.2022

5.104 eigene Wohnungen

3.529 verwaltete Einheiten

167 eigene Gewerbeeinheiten

24.521 Mitglieder

345.615.713 € Bilanzsumme der Genossenschaft

113.700.642 € Spareinlagen und Sparbriefe

120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

16.862.653 € Investitionen in Wohnungen

1.742 Mitglieder des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

INHALT

Α	Bericht des Vorstandes / Allgemeiner Teil - Rahmenbedingungen	
В	Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2022	1
	Mieter- und Mitgliederservice	1
	Gebäudeservice	1
	Bauabteilung	1
	Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.	2
	Spareinrichtung	2
	Eigentumsverwaltung	2
	Finanz- und Rechnungswesen	2
	EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH	3
	Personal	3
	Bauverein Breisgau Stiftung	3
С	Bericht des Aufsichtsrates	3
D	Organe der Bauverein Breisgau eG	3
Е	Die Genossenschaft	3
F	Ausblick	6



Α	Bilanz	42
В	Gewinn- und Verlustrechnung	44
С	Anhang	45



Α	Grundlagen des Unternehmens	54
В	Wirtschaftsbericht	55
С	Prognosebericht	62
D	Bericht zu Risiken und Chancen	63
E	Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	65





A Bericht des Vorstandes Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

Anfang des Jahres 2022 – im Februar – begann der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine. Dies hatte nicht nur sicherheitspolitische, sondern auch erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen auf Europa und die Bundesrepublik Deutschland. Überproportional angestiegen sind in der Folge die Energiepreise, die im Dezember 2022 um 24,4 % höher waren als im gleichen Vorjahresmonat. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher waren nicht nur die höheren Energiekosten deutlich spürbar, sondern auch der Anstieg der Lebensmittelpreise Mit jahresdurchschnittlich 7,9 % verzeichnete Deutschland die höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren insbesondere auch die Baupreise betroffen.

Der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stieg im 4. Quartal 2022 um 14,5 % an. Die Bundesregierung steuerte gegen durch die Entlastung von Unternehmen sowie Verbraucherinnen und Verbrauchern und führte die befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme ein. Zusätzlich wurden Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas im Dezember 2022 übernommen.

Zur Eindämmung der Inflation hat die EZB (Europäische Zentralbank) seit Sommer 2022 schnelle und deutliche Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Am Jahresanfang betrug der 10-jährige Zinssatz für Baufinanzierungen noch 1 %, zum Jahresende war dieser auf fast 4 % gestiegen.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit der Erhöhung der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte landesweit gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Es ist damit zu rechnen, dass künftig mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese stärkere Mietnachfrage auf ein geringeres Angebot treffen wird. In der Folge ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist trotz des Preisanstiegs, der Material- und Lieferengpässe sowie des Fachkräftemangels im Jahr 2022 laut Statistischem Bundesamt um 1,9 % gestiegen.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich robust, die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt auf 5,3 % (–0,4 Prozentpunkte zum Vorjahr). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2022 mit rund 45,6 Millionen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Millionen Personen, im gleichen Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Millionen Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Nach den Ergebnissen aus dem Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte.

Die Prognosen für die Stadt Freiburg gehen am Standort unverändert von einer weiter deutlichen Bevölkerungszunahme aus. Zum Jahreswechsel 2021/2022 lebten nach amtlicher Zählung 231.848 Einwohnerinnen und Einwohner in Freiburg. Zehn Jahre zuvor waren es noch 17.614 Personen weniger. Von den 130.393 Wohnungen im Stadtgebiet hatten 23.504 nur ein Zimmer, die durchschnittliche Angebotsmiete in der Kernstadt lag bei 16,30 €/qm monatlich. Der Wirtschaftsstandort Freiburg zählte im Jahr 2022 121.197 Arbeitsplätze in 11.459 Unternehmen.

Die Genossenschaft wird zusammen mit der Stadt Freiburg und den umliegenden Gemeinden versuchen, der weiterhin steigenden Nachfrage gerecht zu werden, und zugleich mit ihren Wohnkonzepten aktiv auf die gesetzlichen und technischen Vorschriften zur Dekarbonisierung reagieren, um den Bestand und Neubau möglichst klimaneutral zu gestalten.



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

Wohnungswirtschaftlicher Teil -Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2022

Mieter- und Mitgliederservice

kümmern sich elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um sämtliche Bereiche des Wohnens. Im Mittelpunkt des täglichen Handelns stehen die Anliegen der Mitglieder und der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Beratungs- und Verwaltungstätigkeit des Mieterund Mitgliederservice war im Jahr 2022 erfreulicherweise nicht mehr von der Corona-Pandemie dominiert. Durch die Einschränkungen während der Pandemie lässt sich jedoch feststellen, dass die Wohnung, das direkte Wohnumfeld sowie das soziale Netzwerk der Nachbarschaften nochmals an Bedeutung gewonnen haben. Wohnungsbaugenossenschaften sorgen auf den überhitzten Wohnungsmärkten für ein Maximum an Sicherheit und Stabilität. Die Mitglieder werden durch die Vergabe dauerhafter Nutzungsrechte gefördert und stellen für die Gesellschaftsform der Genossenschaft ein Alleinstellungsmerkmal dar.

Der genossenschaftliche Auftrag zur Förderung der Mitglieder orientiert sich an den Bedarfen der Menschen.

Die Arbeitsprozesse der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice sind auf sämtliche Bereiche des Nutzungsverhältnisses ausgelegt und werden stetig unter dem Gesichtspunkt der Serviceorientierung weiterentwickelt. Der genossenschaftliche Auftrag zur Förderung der Mitglieder orientiert sich an den Bedarfen der Menschen.

Satzungsgemäß erfolgt die Vergabe von Wohnungen entsprechend der allgemeinen Vergabegrundsätze der Genossenschaft an die Mitglieder der Solidargemeinschaft. Voraussetzung für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung oder einer Gewerbeeinheit ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Zum 31.12.2022 wird die Genossenschaft von 24.521 Mitgliedern getragen. 901

In der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice Mitglieder wurden im vergangenen Jahr neu aufgenommen. Die Nachfrage nach dem genossenschaftlichen Wohnmodell ist unverändert hoch, was diese Zahlen eindrucksvoll belegen.

> Die Entwicklung des Wohnungsbestandes erfolgt seit Jahren abgestimmt auf die ökonomische Leistungsfähigkeit. Die Modernisierung und Instandhaltung des Portfolios gewährleistet den Substanzerhalt. Neubaumaßnahmen verjüngen den Gebäudebestand und schaffen zusätzlichen genossenschaftlichen Wohnraum. Im vergangenen Jahr konnte ein weiteres beispielgebendes Neubauprojekt mit klimaneutraler Energieversorgung an die Mitglieder der Genossenschaft übergeben werden:

Schallstadt, Neue Ortsmitte, Auf der Viehweid

34 Genossenschaftswohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen

Kindertageseinrichtung und Gastronomie im Erdgeschoss

inklusive Wohngemeinschaft für Menschen mit Unterstützungsbedarf

Tagespflegeeinrichtung für Seniorinnen

Erstbezug: Herbst 2022

Bereits 2020 wurden in der Nachbarschaft 16 Eigentumswohnungen fertiggestellt, die ebenfalls zur Neuen Ortsmitte Schallstadt zählen.

Der gesamte Immobilienbestand der Bauverein Breisgau eG zum 31.12.2022 beträgt 5.271 Einheiten und setzt sich aus 5.104 Genossenschaftswohnungen und 167 Gewerbeeinheiten zusammen. Im Jahr 2022 wurden 285 Neuvermietungen durchgeführt, 261 Nutzungsverträge wurden gekündigt. Die Fluktuationsrate lag mit 5,1 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt für Baden-Württemberg. Zum 31.12.2022 stehen 27 Wohnungen aufgrund geplanter Sanierungsmaßnahmen leer, was einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote von 0,5 % entspricht. Der landesweite Vergleichswert liegt bei 2,1 % und spiegelt die hohe Nachfrage nach

Wohnraum wider. 54 Mitglieder konnten durch interne Umzüge innerhalb des Bestandes der Genossenschaft mit einer neuen Wohnung versorgt werden.

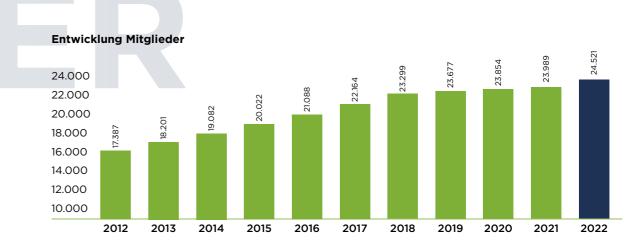
Neben klassischen Aufgaben im Mieter- und Mitgliederservice gewinnen Beschwerdemanagement und Sozialberatung zunehmend an Bedeutung. Eine diplomierte Sozialpädagogin stellt die ideale Schnittstelle zwischen dem sozialen Management der Genossenschaft und dem Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. dar. Der Mehrwert genossenschaftlichen Wohnens besteht 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.

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 31.12.2022 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete 7,66 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Seit Jahren wirkt die Genossenschaft dem Trend zunehmender Pro-Kopf-Wohnflächen entgegen und gestaltet im Wohnungsneubau sowie bei grundlegenden Modernisierungen intelligente Grundrisse, die sich am Bedarf gemeinwohlorientierten Wohnens orientieren. Die Kombination aus reduzierten Wohnflächen und allgemeinen Gemeinschaftsflächen wirkt sich positiv auf die zunehmende Flächenversiegelung aus. Das Angebot mit einem ganzheitlichen Ansatz zum nachhaltigen Wohnen wird von den Mitgliedern sehr gut angenommen.

Ein weiterer Aspekt der Mitgliederförderung erfolgt über die Mitgliedschaft im Gästewohnungsring e.V. Während die Quartiersräumlichkeiten des gemeinnützigen Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. im Konzept des "erweiterten Wohnzimmers" für Familienfeiern oder Gemeinschaft bildende Veranstaltungen gemietet werden können, dienen die Gästewohnungen der Unterbringung von Freunden und Familie.

Der russische Überfall auf die Ukraine am 24.02.2022 hat eine Flüchtlingswelle ausgelöst, wie sie Europa seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs 1945 nicht mehr gesehen hat. Die schrecklichen Bilder der Zerstörung aus dem Kriegsgebiet sowie das kaum vorstellbare Leid der zur Flucht aus ihrer Heimat gezwungenen Menschen haben auch die Bauverein Breisgau eG zur humanitären Unterstützung veranlasst. In Kooperation mit der Stadt Freiburg im Breisgau werden vier Bestandswohnungen für ukrainische Kriegsflüchtlinge zur Verfügung gestellt. Die Belegung und Zuteilung dieser Wohnungen erfolgen direkt über das städtische Amt für Migration und Integration.



Gebäudeservice

Die Abteilung Gebäudeservice ist für den Betrieb von insgesamt 5.104 Genossenschaftswohnungen sowie 167 Gewerbeeinheiten verantwortlich. Das Jahr 2022 war auch für den Gebäudeservice geprägt von der auslaufenden Pandemie und den mit der Ukraine-Krise entstandenen Verwerfungen und Unsicherheiten auf dem Energiemarkt und Lieferengpässen sowie erheblichen Preissteigerungen.

Im Jahr 2022 konnte ein Neubauprojekt in die geplante Nutzung überführt werden: In der Gemeinde Schallstadt wurden 33 Neubauwohnungen und drei Gewerbeeinheiten übergeben. Diese Anlage ist mit einem modernen Versorgungkonzept ausgestattet. Klimaneutral wird Wärme aus Abwasser gewonnen.

In den Objekten Herrgasse in der Gemeinde Sölden und Haydnstraße in der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl wurde der Weg zur Umrüstung auf energieeffiziente Wärmepumpen beschritten. Ebenso wurden Photovoltaikanlagen zur Produktion von Strom auf den Dächern der beiden Wohnanlagen installiert.

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

Für die Haustechnik stehen seit den Kriegsereignissen in der Ukraine und der damit verbundenen Einstellung der Gaslieferungen aus Russland die Versorgungssicherheit und der sparsame Umgang mit Ressourcen im Vordergrund. Auch das Szenario des kompletten Ausfalls der Gaslieferungen wurde in Notfallplänen berücksichtigt. Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden zum sparsamen Umgang mit Energie für Heizung und Warmwasser aufgerufen, was in Teilen erreicht werden konnte, und darüber hinaus sensibilisiert, dass bei einem sparsamen Umgang mit Energie das Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden angepasst werden muss.

Das Team der Haustechniker sorgt in 302 Wohnanlagen mit 97 Zentralheizungsanlagen, 47 Nahwärmeübergabestationen, drei Blockheizkraftwerken und 1.175 Etagenheizungen für einen möglichst reibungslosen Betrieb. Der erhöhte Aufwand bei der Betreuung der Energiezentralen sowie bei der Energiebeschaffung hat zu notwendigen Anpassungen der Arbeitsabläufe geführt. Besonders die mit Holzpellets betriebenen Heizanlagen erfordern eine erhöhte Aufmerksamkeit und Kontrolle. Im Zuge der Wachstumsstrategie bietet die Bauverein Breisgau eG attraktive Aufgaben in der Gebäudesystemtechnik an.

Der Zustand des Immobilienportfolios kann mit der Software IGISsix erfasst und analysiert werden, die speziell für das Bestandsmanagement in der Immobilienwirtschaft entwickelt wurde. Die Daten dienen der Ermittlung des Investitionsbedarfs der kommenden Jahre. Ebenso werden die Verkehrssicherungspflichten abgebildet. Ergänzend werden aktuell die Daten der Energieverbräuche je Haus ermittelt, um eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Klimastrategie, den Transformationsplan "Klimaneutrales Wohnen" der Bauverein Breisgau eG, zu entwickeln.

Die Multimediaversorgung und der Anschluss an das Glasfasernetz werden durch eine Kooperationsvereinbarung mit der Vodafone Deutschland GmbH sichergestellt. Auch mit der Deutschen Telekom wurden Rahmenvereinbarungen geschlossen, die bestehenden Kupferanschlüsse durch Glasfaseranschlüsse zu ersetzen. Im Frühjahr 2023 haben die Arbeiten in den Freiburger Stadtteilen Stühlinger und Betzenhausen begonnen.

Der Einbau eines zukunftsweisenden und einheitlichen zentralen digitalen Schließsystems für alle Bestandswohnanlagen der Genossenschaft wurde 2022 ebenfalls fortgesetzt. Neubauobjekte werden grundsätzlich mit digitalen Schließsystemen ausgestattet.



Der Bedeutung von Grünflächen für das Klima und die Biodiversität wird verstärkt durch angepasste Pflegemaßnahmen Rechnung getragen.

Die Grünpflege der großen und zusammenhängenden Genossenschaftsquartiere wird weiterhin vom eigenen Regiebetrieb ausgeführt. Auch in den gewerblichen Berufen macht sich jedoch der Fachkräftemangel bemerkbar. Im Zuge der Wachstumsstrategie bietet die Genossenschaft auch hier attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Das Jahr 2022 war von einer erheblichen Trockenphase gekennzeichnet, die erst im September zu Ende ging. Trockenschäden auch aus den Vorjahren sind in den Grünanlagen spürbar, Verluste sind unvermeidlich. Der Bedeutung von Grünflächen für das Klima und die Biodiversität wird verstärkt durch angepasste Pflegemaßnahmen Rechnung getragen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden in die Instandhaltung 8.464.600 € und in die Modernisierung 451.963 €, somit insgesamt 8.916.563 € investiert. In Summe konnten 7.550 Einzelaufträge abgewickelt werden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Reduzierung um 708 Aufträge. In Kooperation mit dem regionalen Fachhandwerk wurden die erheblichen Preissteigerungen, vor allem im Bereich der Haustechnik, durch Anpassungen der Rahmenvereinbarungen nach dem Baukostenindex berücksichtigt. Der Facharbeitermangel bei den Handwerksbetrieben führt auch bei Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft zu verzögerten Auftragsausführungen und Fertigstellungsterminen. Ein sorgfältig bewirtschafteter Wohnungsbestand ist die Grundlage einer auf Dauer ausgerichteten Wohnungsbaugenossenschaft. Die Abteilung Gebäudeservice befasst sich intensiv mit dieser zentralen Aufgabe.

Bauabteilung

Bauabteilung

. Wie im Alltag und Leben von uns allen, so sind die geo- und wirtschaftspolitischen Verwerfungen des Jahres 2022 auch in den Planungs- und Bauabläufen der Genossenschaft mit Wucht angekommen. Eine "Zeitenwende" - das Wort des Jahres 2022, das Bundeskanzler Olaf Scholz in seiner Regierungserklärung nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine verwendete – war es für den Baubereich glücklicherweise noch nicht. Aber die grundsätzlich veränderten äußeren Rahmenbedingungen erforderten rasche und entschiedene eigene Antworten und Reaktionen in den jeweiligen Projektverläufen. Dennoch werden die vermutlich dauerhaft höheren Baukosten, die starken Veränderungen am Zinsmarkt und die deutlich erschwerten Förderbedingungen den Bau- und Wohnungsmarkt über lange Zeit merklich prägen.

Nach zuletzt in den Jahren 2020 und 2021 pandemiebedingten Engpässen aufgrund von Lockdowns in den globalisierten Märkten kam es Anfang 2022 zum Abriss ganzer Lieferketten durch die Sanktionen gegen Russland und dadurch zu einer starken Verknappung werden.

■ Neubautätigkeit Mietwohnungen ■ Bauträgermaßnahmen

von Materialressourcen. Rasant steigende und äußerst volatile Bau- und Materialpreise, teilweise sogar nur mit Tagesbindung, waren die unmittelbare Folge. Der Wegfall jeglicher terminlichen Verlässlichkeit und – wie überall in der Republik – der Mangel an Fachund Arbeitskräften prägten insbesondere das Frühjahr und den Sommer des zurückliegenden Geschäftsjahres.

Umso zufriedener und durchaus stolz darf die Genossenschaft sein, dass trotz dieser Bedingungen alle im Geschäftsjahr laufenden Bauvorhaben termingetreu und innerhalb des beschlossenen Kostenrahmens fortgesetzt und fertiggestellt werden konnten:

Im Geschäftsjahr 2022 waren insgesamt 45 genossenschaftliche Wohnungen, sechs Doppelhaushälften und sieben Gewerbeeinheiten in Ausführung. 33 genossenschaftliche Wohnungen, sechs Doppelhaushälften und vier Gewerbeeinheiten konnten planmäßig fertiggestellt und an die Nutzerinnen und Nutzer übergeben werden



Carl-Sieder-Hof, Freiburg, Mooswald

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.



Nominiert für den "Deutschen Bauherrenpreis 2022" und ausgezeichnet mit dem Preis für "Beispielhaftes Bauen, Baden-Württemberg 2023"





Uni-Carré, Freiburg, Stühlinger

Der Neubau von Wohnungen zählt bereits seit den Gründungsjahren der Bauverein Breisgau eG zur Kernaufgabe der Genossenschaft.

Aktuell realisiert die Bauabteilung in fünf Neubauvorhaben 67 Einheiten. Dabei entstehen 50 genossenschaftliche Wohnungen, zwei Wohngruppen für insgesamt bis zu 24 Personen, zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Einschränkungen, sechs gewerblich genutzte Einheiten und sieben Wohneinheiten zur Wohneigentumsbildung. Weitere Projekte mit rund 100 Wohnungen und Flächen zur Schaffung sozialer Infrastruktur werden konzeptionell entwickelt.

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 8.916.563 €. Im Jahr 2022 wurden 7.946.090 € in den Neubau von Wohnungen investiert.

Entwicklung der Investitionen in Mio. € 28 26 24 22 20 18 16 14 12 10 8 6 4 2 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Bauabteilung



NEUBAU

Neue gemeinsame Ortsmitte

Schallstadt

Gelungenes Ensemble aus Miet- und Eigentumswohnungen, Betreuungsangeboten und Gastronomie fertiggestellt

Im Oktober 2022 feierte die Gemeinde Schallstadt gemeinsam mit der Bauverein Breisgau eG im Rahmen eines mehrtägigen Bürgerfestes die Fertigstellung der neuen Ortsmitte.

Auf einem zentralen Grundstück in der Nähe des neuen Rathauses hat die Bauverein Breisgau eG ein gelungenes Ensemble aus drei Gebäuden konzipiert und errichtet, die sich um einen gemeinsamen Wohnhof gruppieren, mit insgesamt 33 genossenschaftlichen Mietwohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung für Seniorinnen und Senioren sowie – unmittelbar angrenzend an den neu-

en Marktplatz – einer kommunalen Kinderkrippe und weiteren Gewerbeflächen für Gastronomie und Handel. Das neu entstandene breit gefächerte, generationen- übergreifende Angebot an zeitgemäßen und barrierefrei erschlossenen Genossenschaftswohnungen bietet Raum für unterschiedlichste Lebensphasen und Haushaltsgrößen.

Die Wohnanlage wurde im KfW-Effizienzhaus-55-Standard konzipiert und wird klimaschonend durch Wärmepumpen beheizt, eingebunden in ein Nahwärmenetz, dessen Energie sich aus Abwasser speist.

Neun der 33 entstandenen Wohnungen werden über das Förderprogramm "Bezahlbares Wohnen Baden" der Erzdiözese Freiburg gefördert.



NEUBAU

Doppelhaushälften im Kastanienhof

Kirchzarten

Bezahlbare Wohneigentumsbildung für Mitglieder

Die Bauverein Breisgau eG unterstützt Mitglieder auch bei der Bildung von Wohneigentum. Im Geschäftsjahr 2022 geschah dies durch den Bau und Verkauf sowie die Fertigstellung 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.

Im Juli 2022, deutlich vor dem zugesicherten Termin, konnten alle sechs Doppelhaushälften an die glücklichen Erwerberinnen und Erwerber übergeben werden.



NEUBAU

Kirchhof St. Nikolaus

Freiburg, Opfingen

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

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

Die Genossenschaft realisiert zwölf genossenschaftliche seniorengerechte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, einen Stützpunkt der Sozialstation, einen kirchlichen Gemeinschaftsraum und eine Wohngruppe mit zwölf Appartements, die vom Land Baden-Württemberg mit 605.000 € gefördert wird.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Baugenehmigung erteilt und mit der Ausführung begonnen. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen und Räume sind für Ende 2023 geplant.



NEUBAU

Wohnen und Kita im "Haus Schönberg"

Freiburg, St. Georgen

Neubau von genossenschaftlichen Mietwohnungen und Kinderbetreuungseinrichtung

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

Das Doppelgebäude entlang der Basler Landstraße vervollständigt das in den vergangenen Jahren entstandene Baugebiet Hofacker-Gottmersmatten und ergänzt vor Ort das dringend benötigte Betreuungsangebot für Familien mit Kindern.

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 Frühjahr 2023 geplant.

Bauabteilung







NEUBAU

Mehrgenerationenwohnen am Schobbach

Gundelfingen

Beispielhaftes generationenübergreifendes Wohnprojekt mit Wohngruppe, Wohngemeinschaften, Waschtreff und Quartiersraum

Am südlichen Ortseingang der Gemeinde Gundelfingen entsteht eine beispielhafte Mehrgenerationenwohnanlage. Das Land Baden-Württemberg hat das Konzept bereits im Zuge des Ideenwettbewerbs zur Landesstrategie "Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten." prämiert. Auf einer Grundstücksfläche von rund 2.800 Quadratmetern entstehen 22 genossenschaftliche Wohnungen, zwei Wohngruppen für Menschen mit Unterstützungsbedarf, ein Waschtreff als Möglichkeit niederschwelliger Begegnungen, ein Quartiersraum

zur Bildung von Nachbarschaften und zur Förderung des bürgerlichen Engagements sowie eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, die vom Land Baden-Württemberg mit 605.000 € gefördert wird.

Im Herbst 2022 wurde die Baugenehmigung erteilt und gemeinsam mit der Gemeinde Gundelfingen und allen Projektpartnern der symbolische erste Spatenstich gefeiert. Der Baubeginn des Vorhabens ist im Frühjahr 2023 erfolgt.

NEUBAU

Wohnen am Tuniberg

Gottenheim

Gemeinschaftsprojekt auf zentralen innerörtlichen Entwicklungsflächen

Am Tuniberg in der Gemeinde Gottenheim kann die Bauverein Breisgau eG gemeinsam mit der Pfarrpfründestiftung der Erzdiözese Freiburg in zwei Bauabschnitten ein generationenübergreifendes Wohnprojekt realisieren:

In zentraler Lage werden auf dem Grundstück eines ehemaligen Kindergartens insgesamt 24 Mietwohnungen, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, eine Kinderbetreuungseinrichtung sowie ein Büro für Sozialberatung und ein Begegnungsraum gebaut.

Am Bahnhof Gottenheim, am Haltepunkt der neu elektrifizierten Breisgau-S-Bahn, entstehen in einem zweiten Bauabschnitt weitere Mietwohnungen und Gewerbeflächen.

NEUBAU

Wohnhöfe Grünesiedlung

Herbolzheim

Neubau von genossenschaftlichen Miet- und Eigentumswohnungen am Naherholungsgebiet

Unmittelbar am Naherholungsgebiet "Grünesee" in Herbolzheim wird die Bauverein Breisgau eG im Zusammenhang mit einer städtischen Baulandentwicklung in zwei Bauabschnitten genossenschaftlichen Wohnraum für unterschiedlichste Lebensphasen und -entwürfe realisieren: Ein Mix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen schafft Angebote für alle Bedarfe.

Der Baubeginn der Mehrfamilienhäuser des ersten Bauabschnitts ist für das Frühjahr 2024 geplant.

Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

Im Jahr 2011 wurde der gemeinnützige Verein Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. von 48 Menschen gegründet. Zum 31.12.2022 wird der Nachbarschaftsverein von 1.742 Mitgliedern getragen. In fünf Quartierstreffs werden neben vielen Veranstaltungen zahlreiche Versorgungs- und Unterstützungsleistungen von der niederschwelligen Nachbarschaftshilfe bis zur semiprofessionellen Alltagshilfe angeboten.

Im Konzept der "Sorgenden Gemeinschaft" belegt Prof. Dr. Cornelia Kricheldorff, dass Quartierstreffs eine zentrale und wichtige Funktion haben. Sie fungieren als eine Art Drehscheibe im Quartier, als Ort der Begegnung und Kommunikation, aber auch als Anlaufstelle, wo Bedarfe der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung angemeldet, angeboten und vermittelt werden können. In diesem Kontext kommt der Wohnungswirtschaft eine immer stärkere Bedeutung zu, denn es geht nicht nur um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch um die Schaffung von Strukturen, die die Förderung lebendiger Nachbarschaften zum Ziel haben.

Zur Freude vieler wurden die Veranstaltungen in den fünf Quartierstreffs, gemeinschaftsbildende Events sowie die Einsätze der Alltags- und Nachbarschaftshilfe im Jahr 2022 zunehmend weniger von den Auswirkungen der Pandemie beeinträchtigt. Corona hat jedoch auch in dem gemeinnützigen Quartiersverein Spuren hinterlassen: bei den Vereinsmitgliedern, den Besucherinnen und Besuchern, den ehrenamtlich Aktiven und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Die Vereinsarbeit lebt vom Zusammentreffen der Menschen. Die wiedergewonnenen Möglichkeiten gemeinsamer Alltagshilfe für alle Quartiere koordiniert wird. Treffen, die Nähe zum Mitmenschen muss nach Jahren strikter Hygiene- und Abstandsregeln neu gelernt und gelebt werden. Andere kämpfen bis heute in ihrem Alltag mit persönlichen Folgen der Krankheit, die das Vereinsleben in unterschiedlicher Ausprägung eingeschränkt haben.

Im Jahr 2022 zeigten sich die Menschen in den Quartierstreffs wieder zunehmend aktiv. Ein Großteil der Veranstaltungen fand im gewohnten Rhythmus mit guter Resonanz statt. Einige Angebote scheinen jedoch auch dauerhaft weggebrochen und müssen durch neu zu gewinnende Aktive und neue Veranstaltungsideen ausgeglichen werden. Im Jahr 2022 konnten 12.635 Besucherinnen und Besucher bei 1.298 Veranstaltungen begrüßt werden.

Die wichtigste Säule der Vereinsarbeit ist das ehrenamtliche Engagement: Die beispielhaften Einsätze in den Unterstützungsformaten Nachbarschafts- und Alltagshilfe zeigen, dass die vielbeschworene "gute Nachbarschaft" in den lebendigen Wohnquartieren der Bauverein Breisgau eG keine leere Worthülse ist. Das Engagement der freiwilligen Helferinnen und Helfer ist getragen durch ein zutiefst menschliches Motiv: seinen Nachbarinnen und Nachbarn sowie seinen Mitmenschen bei Problemen und in Notlagen zur Seite zu stehen. Die Unterstützung der häuslichen Versorgung in einer alternden Gesellschaft gewinnt erkennbar weiter an Bedeutung, das zeigt die zunehmende Nachfrage nach niederschwelligen Unterstützungsleistungen. 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. Die niederschwellige Nachbarschaftshilfe wird über die Quartiersmitarbeiterinnen in den Freiburger Ouartieren vermittelt, während die semiprofessionelle

Die Mitgliederversammlung des Quartiersvereins konnte am 31.05.2022 in Präsenz und ohne wesentliche Hygiene- und Abstandsregeln stattfinden. Neben den satzungsgemäßen Beschlüssen zur Feststellung des Vermögensstatus und der Erfolgsrechnung, der Genehmigung des Haushaltsplans sowie der Entlastung des Vorstandes wurde der Vorstand wiedergewählt. Im Amt des Geschäftsführenden Vorstandes wurden Marc Ullrich (Vorsitzender), Rainer Kopfmann (Stellvertretender Vorsitzender), Hansjörg Laufer, Dieter Kamien (Schatzmeister, bis zum 09.02.2023) und Wilfried Kuhn (Quartierssprecher) bestätigt. Ebenso wurden mittels Vorratsbeschluss die Mitglieder des Gesamtvorstandes Wilfried Kuhn (Quartierssprecher), Walter Bündgens, Gabriele Manzke und Jörg Winterhalder im Amt bestätigt. In regelmäßigen Sitzungen wurden die Belange des Vereins beraten und notwendige Beschlüsse gefasst. Die Bauverein Breisgau eG hat den Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. auch im Jahr 2022 tatkräftig unterstützt und mit 262.983,63 € gefördert.

Seit Juni 2022 bis zum Ende des Jahres war die hauptamtlich beschäftigte Quartierskoordinatorin ausgefallen. Durch den Vorstand, die Mitarbeiterinnen und Ehrenamtlichen konnte diese Lücke so gut wie möglich aufgefangen werden. Hier wurde Außergewöhnliches geleistet. Zum 01.03.2023 konnte mit Stephan Seyl ein in der Vereins- sowie Ehrenamtsarbeit erfahrener Fachmann für die Stelle der Quartierskoordination gewonnen werden.

Die wichtigste Säule der Vereinsarbeit ist das ehrenamtliche **Engagement.**

1.742 **MITGLIEDER**

1.298 VERANSTALTUNGEN

262.983,63€

12.635 UND TEILNEHMER

Spareinrichtung

Seit 1913 vertrauen unsere Mitglieder auf die Sicherheit ihrer Spareinlagen bei der Bauverein Breisgau eG und erhalten dafür attraktive Konditionen. Die Spargelder sind sinnvoll und sozialverantwortlich angelegt. Auch kann sich die Genossenschaft günstig refinanzieren und die Mitglieder erhalten einen im Vergleich zum Bankenmarkt attraktiven Zinssatz.

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

113,7

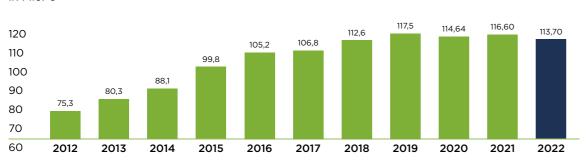
Die hausinterne Einlagenbank gehört zu den größten und ältesten Instituten dieser Art in der Bundesrepublik. Zum 31.12.2022 beläuft sich das Gesamtvolumen der Spareinlagen auf 113,7 Mio. €. Die Einlagen splitten sich auf in 91,3 Mio. € Spareinlagen und 22,4 Mio. € Sparbriefe. Aufgrund der volatilen Kapitalmärkte waren im Geschäftsjahr besonders kurzfristige Spareinlagen gefragt. Ein Team mit vier bankfachlich ausgebildeten Fachkräften verwaltet knapp 16.000 Konten und berät die Mitglieder kompetent in allen Fragen rund um Vermögen und Kapitalanlage. Seit der Pandemie sind verstärkt digitale und fernschriftliche Lösungen im Einsatz. Der Sparbetrieb erfolgt seit dem 2. Halbjahr 2022 bargeldlos. Barverfügungen sind durch Hausbanküberträge weiterhin möglich.

Der hohe Einlagenbestand bestätigt die Unternehmensführung darin, die klassischen und fairen Geldanlagen ohne versteckte Kosten und Risikokomponenten als Baustein der Mitgliederförderung weiterzuführen. Vor allem Sparbriefe werden stark nachgefragt.

Die für die Mitglieder verwahrten Spareinlagen verleihen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung finanzielle Unabhängigkeit vom Kreditmarkt der Banken, da sie ausschließlich zur Eigenfinanzierung verwendet werden. Strategisch werden die Mittel insbesondere für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Schwerpunktmäßig sind hier auch Investitionen für die Dekarbonisierung und zur CO₂-Reduzierung und somit in ökologische und klimaverträgliche Maßnahmen refinanziert. Die Bauverein Breisgau eG engagiert sich hierbei seit Jahrzehnten im Bereich der regenerativen Energiequellen.

Entwicklung Spareinlagen

in Mio. €





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

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

Eigentumsverwaltung

Das Geschäftsjahr 2022 konnte von den langjährig erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fremdverwaltung in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgreich absolviert werden, nachdem die endemische Lage wieder eine persönlichere Kommunikation ermöglichte.

Neue digitale und kontaktlose Formate wie Videokonferenzen oder die neue Bauverein-App haben in den vergangenen Monaten deutlich an Bedeutung gewonnen und stoßen auf positive Resonanz. Bei der Betreuung des Wohnungsbestandes gewinnen auch weitere Themen wie E-Mobilität im Rahmen des Klimaschutzes zunehmend an Bedeutung.

Eigentümerversammlungen haben im Geschäftsjahr wieder im Präsenzformat stattgefunden.

Daher 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 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 2022 insgesamt 6.038 Einheiten, darunter 3.529 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 2.418 Garagen sowie 92 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 Modernisierungsund Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Gewährleistung gesetzlicher Anforderungen liegt.

Das im vergangenen Jahr bearbeitete Auftragsvolumen durch regionale Handwerker betrug 6,07 Mio. € (Vorjahr: 4,14 Mio. €). Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 verwaltet die Abteilung treuhänderisch Vermögenswerte i.H.v. 32,08 Mio. € (Vorjahr: 30,66 Mio. €) und zählt damit zu den bedeutendsten Hausverwaltungen in der Region Breisgau.

Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Dienstleistungen rund um die Immobilie.



Finanz- und Rechnungswesen

Die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen ist das Herzstück des Unternehmens, da hier die Planung, Steuerung und Kontrolle der Finanzen stattfinden. Zudem erfolgt die strategische kaufmännische Planung für die Genossenschaft unter Berücksichtigung der

sich ständig verändernden Rahmenbedingungen. Neben der Erfassung und Bearbeitung sämtlicher Geschäftsvorfälle begleitet die Abteilung auch die Tochterunternehmen sowie die eigene gemeinnützige Stiftung in Fragen der Rechnungslegung.

Im Rechnungswesen agieren zehn qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit als Dienstleister für "interne" und "externe" Kunden. Hierbei wird stets darauf geachtet, dass das betriebswirtschaftliche und das genossenschaftliche Handeln nicht in Konkurrenz stehen. Der Geschäftsbereich wurde in jüngster Zeit digitalisiert, sodass Papierformate die Ausnahme sind.

Zu den Hauptaufgaben des Rechnungswesens gehören vor allem das detaillierte Berichtswesen, die Erstellung des Jahresabschlusses, das Überwachen sämtlicher Geld- und Leistungsströme sowie die Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für unsere wohnraumversorgten Mitglieder. In Zeiten der Energiekrise kommen neue Herausforderungen auf das Rechnungswesen zu. Die von der Bundesregierung beschlossenen Gesetze und Verordnungen sind anspruchsvoll in der Umsetzung. Darüber hinaus haben unsere Mitglieder ein hohes Informationsbedürfnis aufgrund steigender Nebenkostenkomponenten.

Für Jahr 2022 kann die Bauverein Breisgau eG einen erfolgreichen Jahresabschluss vorweisen: Trotz der Nachfolgen der Corona-Pandemie, der Energiekrise sowie der stark steigenden Zinsen zeigt die Genossenschaft eine erfolgreiche Entwicklung und Wertschöpfung, die sich in einer erhöhten Bilanzsumme zum 31.12.2022 mit 345,6 Mio. € niederschlagen. Durch die Investitionen in die Neue Mitte in Schallstadt sowie aufgrund der umfassenden Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Haydnstraße 5 in Eichstätten und Alte Bundesstraße 45a in Gundelfingen zur Dekarbonisierung konnte das Anlagevermögen auf 275,7 Mio. € erhöht werden. Das entspricht rund 79,8 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 69,9 Mio. €, was rund 20,2 % der Bilanzsumme beträgt.

Eigenkapitalentwicklung

BVB BAUVEREIN BREISGAU GG



Das Eigenkapital, die wichtigste Kennzahl der Genossenschaft, ist die Basis der künftigen Wachstumskraft.

Das Eigenkapital, die wichtigste Kennzahl der Genossenschaft, ist die Basis der künftigen Wachstumskraft und beläuft sich durch Gewinnthesaurierungen nun auf eine Summe von 124,8 Mio. €. Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie die Finanz- und Ertragslage sind geordnet und entsprechen der positiven Entwicklung der Genossenschaft. Mit der wirtschaftlichen Kraft ist die Bauverein Breisgau EG in der Lage, die künftigen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft erfolgreich zu meistern.



BVB BAUVEREIN

EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Laut Klimaschutzgesetz der Bundesregierung soll Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden. Bereits zum Jahr 2030 sollen die Treibhausgasemissionen um 65 Prozent gegenüber dem Referenzjahr 1990 sinken.

Dieser Generationenvertrag für das Klima stellt die Energieversorgungsgesellschaft der Bauverein Breisgau eG vor enorme Herausforderungen. In Kooperation mit der badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG ergeben sich jedoch auch Chancen, die Menschen in den versorgten Wohnanlagen mit Wärme und Strom aus regenerativen Energiequellen zu versorgen. Gleichzeitig gilt es, die Entwicklung der Energiekosten trotz hoher Investitionen in die Dekarbonisierung der Anlagentechnik mitgliederfördernd zu steuern.

Klimaschutz und der schonende Umgang mit Ressourcen sind zentral in der Unternehmensphilosophie verankert.

Klimaschutz und der schonende Umgang mit Ressourcen sind zentral in der Unternehmensphilosophie der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH 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 31.12.2022 werden 2.350 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft mit einer Wohn- und Nutzfläche von 165.212 Quadratmetern mit Energie versorgt.

Durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken, die durch gekoppelte Energieproduktion Wärme und Strom erzeugen, wird weniger Primärenergie benötigt. Dabei werden die CO₂-Emissionen minimiert. Bereits heute spart die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH jährlich rund 2.500 Tonnen klimaschädliches Kohlenstoffdioxid ein. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht, die

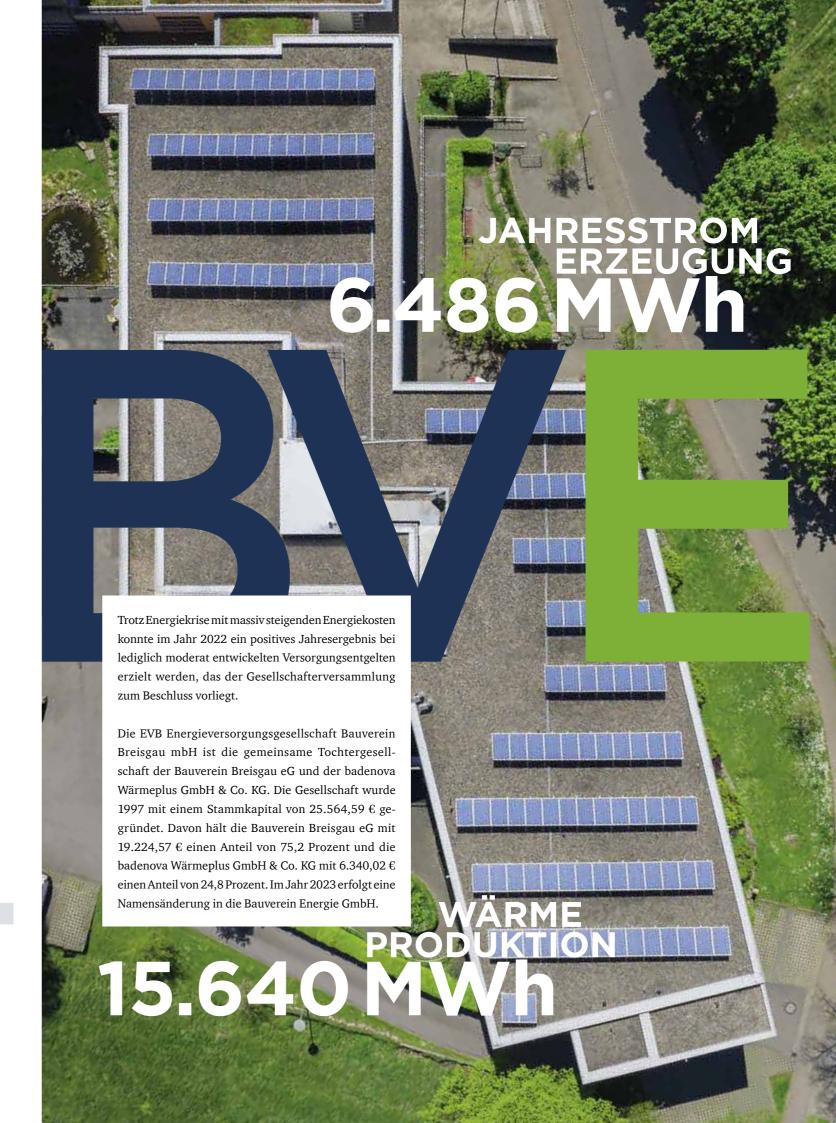
Sonnenenergie zur Energieproduktion zu nutzen. Der gewonnene Strom wird je nach Energiezentrale in das regionale Versorgungsnetz eingespeist oder im Zuge von Mieterstrommodellen direkt von den Bewohnerinnen und Bewohnern verbraucht. Somit werden die Nebenkosten gering gehalten.

Das Jahr 2022 war durch die Energiekrise im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine geprägt. Staatliche Vorgaben wie die Informationspflichten zu Energieverbräuchen und Energiesparmaßnahmen, die Umsetzung der Strom- und Wärmepreisbremse, der Wegfall der EEG-Umlage oder die Berechnung und Auszahlung der Dezember-Soforthilfe haben zu zahlreichen Sondereffekten in der Verwaltung, Steuerung und Bewirtschaftung von Energiezentralen geführt. Während der gesamten Energiekrise konnte eine durchgehende Energieversorgung sämtlicher Wohnungen sichergestellt werden.

Im Jahr 2022 wurden umfassende Investitionen zur Erhaltung der Energiezentralen getätigt. So wurde bspw. in der Mathias-Blank-Straße eine Wasseraufbereitungsanlage eingebaut.

Die Jahresabschlusswerte zum 31.12.2021 wurden durch die Gesellschafterversammlung beschlossen. 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 unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, konnte im Zuge der jährlichen Wirtschaftsprüfung den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen.





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 31.12.2022 stehen insgesamt 112 Beschäftigte für den Unternehmenserfolg. Die Bauverein Breisgau eG zählt damit zu den größten Arbeitgebern der Wohnungswirtschaft in Baden mit besten Perspektiven.

59 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in Vollzeit beschäftigt. Damit sich Familie und Beruf vereinbaren lassen, werden unterschiedliche Arbeitszeitmodelle angeboten. 25 Beschäftigte nutzen dieses Angebot und arbeiten auf Teilzeitbasis, 28 bringen sich auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung ein. 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.

Mit einer hohen Ausbildungsquote wird das Unternehmen seiner Verantwortung für die Region gerecht.

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. Neben Kauffrauen und -männern in der Immobilienwirtschaft und für Büromanagement wird auch ein Bauzeichner in der Fachrichtung Architektur ausgebildet. 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.

Die äußerst guten Rahmenbedingungen spiegeln sich in den überdurchschnittlich langen Betriebszugehörigkeiten sowie der geringen Fluktuation im Unternehmen wider. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt 15 Jahre. Zahlreiche Auszeichnungen belegen den hohen Wert der Personalarbeit.

Das Geschäftsmodell und die 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.

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

Vorstand und Belegschaft arbeiten vertrauensvoll 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.

Bauverein Breisgau Stiftung

_____Stiftungen sind in Zeiten von Krisen und schwierigen Rahmenbedingungen ein Stützpfeiler unserer Gesellschaft.

Das gemeinnützige Handeln von Stiftungen bildet den Kontext für die gemeinwohlorientierte Genossenschaft Bauverein Breisgau eG und ist ein weiterer Ausdruck des sozial orientierten Handlungsauftrages. Die gemeinnützige "Bauverein Breisgau Stiftung" ist in diesem Kontext zu sehen und ergänzt die soziale Grundausrichtung der Genossenschaft seit dem Jahr 2018 um einen neuen Baustein.

"Hilfe zur Selbsthilfe" war der Grundgedanke der genossenschaftlichen Gründerväter. In dieser Tradition steht auch die innovative Stiftung. Ziel ist die Unterstützung von hilfsbedürftigen Personen gemäß Satzungszweck. Neben bedürftigen Einzelpersonen können 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 können durch die Stiftung abgemildert werden.

Zustiftungen sind jederzeit möglich und ausdrücklich erwünscht. Hier gehen Mitglieder mit gutem Beispiel voran. Das Einbringen von Vermögen in Form von Geldern, Erbmasse und vor allem Immobilien ermöglicht die Unterstützung gemeinnütziger Ideen und Projekte. An der stetigen Erfüllung des Stiftungszweckes arbeiten Stiftungsrat und Stiftungsvorstand gemeinschaftlich in vertrauensvollem Miteinander. Eine Gesellschaft geprägt von gegenseitiger Rücksichtnahme und Hilfestellung ist die Vision der handelnden Akteure.

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

Bundesweit ist die Stiftung eine der ersten Institutionen ihrer Art.



Das gemeinnützige Handeln von Stiftungen bildet den Kontext für die gemeinwohlorientierte Genossenschaft Bauverein Breisgau eG.

Die Stiftung:

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

C Bericht des Aufsichtsrates

Wohnungsbaugenossenschaften sind Solidargemeinschaften, die sich dauerhaft für eine sichere, stabile und gesunde Wohnraumversorgung einsetzen. Insbesondere für die Menschen in Freiburg im Breisgau sowie in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen steht die Bauverein Breisgau eG seit ihrer Gründung im Jahr 1899 für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die Genossenschaft agiert nachhaltig und ihrem Auftrag entschlossen gerecht werdend nach den Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, stets mit einem hohen Maß an sozialer Verantwortung. Dabei gilt es, die ökonomischen Vorgaben an ein Wirtschaftsunternehmen zu beachten, um auf Dauer den genossenschaftlichen Auftrag und die satzungsmäßigen und von den Organen beschlossenen Ziele verwirklichen zu können.

Für die Menschen in der Region wird genossenschaftliches Wohnen weiter an Bedeutung gewinnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch und nimmt weiter zu. Der Neubau von Wohnungen, insbesondere von bezahlbaren Mietwohnungen, stellt den wesentlichen Kern dar, dem Nachfrageüberhang möglichst gerecht zu werden. Die gesamtwirtschaftliche Lage mit ihren Rahmenbedingungen stellt für Wohnraumschaffende eine außerordentliche Herausforderung dar. Noch nie waren der Bau und die Finanzierung von Wohnraum so teuer und derart mit regulatorischen Hürden belegt, sodass die Bildung von Eigenmitteln notwendiger denn je wird. In allen Segmenten des Wohnens herrscht in Südbaden ein Unterangebot.

Die kontinuierlich steigenden Bau-, Boden- und Finanzierungskosten bestätigen die Strategie der vergangenen Jahre zur Verjüngung des Immobilienportfolios der Genossenschaft. Allein in den
zurückliegenden fünf Jahren konnten den Mitgliedern der Genossenschaft 357 Neubauwohnungen zur Verfügung gestellt werden.
Im Jahr 2022 wurden 33 Genossenschaftswohnungen, vier Gewerbeeinheiten zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und sechs
Doppelhaushälften zur Eigentumsbildung fertiggestellt und an die
Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Jede Wohnung/Doppelhaushälfte schafft ein Zuhause und bedeutet ein Stück Heimat.

Im 123. Geschäftsjahr der Bauverein Breisgau eG ist die Solidarund Wertegemeinschaft auf 24.521 Mitglieder angewachsen. In 5.104 Genossenschaftswohnungen bietet sie Heimat für rund 11.000 Menschen. Zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des Kohlenstoffdioxids muss der Gebäudesektor in Deutschland laut Klimaschutzgesetz bis zum Jahr 2045 dekarbonisiert werden. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies, die Gebäudesubstanz energetisch weiter zu optimieren sowie die Abkehr von fossilen Brennstoffen hin zu regenerativen Energiequellen zu forcieren. Eine Mammutaufgabe, deren Umsetzung substanziell die Kapazitäten und Ressourcen der Genossenschaft herausfordern wird; dies entspricht aber gleichzeitig unserer bisherigen Strategie und dem genossenschaftlichen und ökologischen Selbstverständnis.

Im vergangenen Jahr wurden 16.862.653,00 € in die Entwicklung des Wohnungsbestandes investiert. Das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm dient dem Werterhalt des Gebäudebestandes. Die Analysen aus der Verknüpfung der Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauplanung mit der Klimastrategie "Transformationsplan Klimaneutrales Wohnen" (für uns auch ohne gesetzliche Vorgaben ein Selbstverständnis und daher längst vor gesetzlichen Anforderungen definiert) ermöglichen uns, die Entwicklung des Immobilienportfolios zielgerichtet zu gestalten. Die Aufstellung und die regelmäßige Fortschreibung mittelfristiger Wirtschafts- und Finanzpläne sind dabei wesentliche Werkzeuge der strategischen Unternehmenssteuerung.

Zur Analyse möglicher Gefährdungen hat sich das Risikomanagementsystem etabliert, welches möglicherweise erforderliche Frühwarnungen ausspricht. Infolge des Angriffskriegs auf die Ukraine drohte die Energieversorgung in Deutschland zusammenzubrechen, da aus Russland keine Gaslieferungen mehr erfolgen. Aufgrund des milden Winters und zahlreicher Energiesparmaßnahmen konnte die bedrohliche Gasmangellage gemanagt werden. Über den betrieblichen Maßnahmenplan "Notfallstufe Energieversorgung" wurde intensiv an der Notversorgung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände gearbeitet. Auf Bundes- und Landesebene wurden zahlreiche Gesetze und Verordnungen erlassen. Dieser zusätzliche regulatorische Verwaltungsaufwand hat die organisatorischen Prozessstrukturen an die Grenze der Belastbarkeit geführt. Hier gilt es, für Verständnis zu werben und gleichzeitig Dank auszusprechen. Wesentliche Risiken für den Geschäftsbetrieb konnten trotz außerordentlicher Entwicklungen im Osten von Europa nicht identifiziert werden.



Martin Behrens, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die 65. ordentliche Vertreterversammlung konnte am 22.06.2022 als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Nach zwei Pandemiejahren mit Versammlungsformaten im schriftlichen Umlaufverfahren war dies eine positive Entwicklung auf dem Weg zurück zur Normalität. Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsräte hatten sich zur Wiederwahl gestellt und wurden im Amt bestätigt. Über eine Satzungsänderung wurde auf Entwicklungen im Genossenschaftswesen reagiert.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und zwei Sitzungen des Aufsichtsrates wurde über die Geschäftspolitik beraten. Sämtliche Beschlüsse wurden im Sinne des genossenschaftlichen Auftrages und einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung gefasst. Zur Minimierung des Infektionsrisikos musste aufgrund der pandemischen Entwicklung eine gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat virtuell durchgeführt werden. 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.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die Prüfung entsprechend § 59 Genossenschaftsgesetz in der Zeit vom 27.03.2023 bis zum 26.04.2023 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Mitgliedern des Vorstandes die Entlastung für das Jahr 2022 zu erteilen.

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

Freiburg, den 24.05.2023

Der Aufsichtsrat

Martin Behrens
Vorsitzender

Organe der Bauverein Breisgau eG

Organe der Bauverein Breisgau eG

Mitglieder des **Aufsichtsrates**

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

38



Mitglieder des Vorstandes

Marc Ullrich, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender Jörg Straub, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Behrens, Rechtsanwalt, Vorsitzender

Hansjörg Laufer, Bankfachwirt, Stellv. Vorsitzender

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

Caroline Eichin-Fritz, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

Andreas Hall. Bürgermeister

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

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

Christian Licht, Geschäftsführer, Sprecher der Bau- und Wohnungskommission

Mirko Münchbach, Dipl.-Finanzwirt (FH)

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

Vertreter der Genossenschaft

96 Vertreterinnen und Vertreter

Erweiterte Geschäftsführung

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

Christian Fix, Diplom-Immobilienwirt, Handlungsvollmacht

Eugenia Wagner, Geprüfte Bilanzbuchhalterin (EBZ), Handlungsvollmacht

Die Genossenschaft

Gemeinwohlorientiertes Handeln erfolgreich seit 124 Jahren

Bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts verbindet die Gesellschaftsform der Genossenschaft wirtschaftliches Handeln mit sozialer Verantwortung. Bundesweit tragen heute rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften mit 2,2 Millionen Wohnungen zu einer sicheren und stabilen Wohnraumversorgung bei. Die Förderung der Mitglieder steht im Mittelpunkt des Handelns. Entsprechend den Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung agieren Genossenschaften gemeinwohlorientiert und nehmen insbesondere in Krisenzeiten eine zivilgesellschaftliche Bedeutung ein.

Die Bauverein Breisgau eG wurde bereits im Jahr 1899 als erste Wohnungsbaugenossenschaft der Region 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.

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. Die Vertreterversammlung 2022 stimmte der Satzungsänderung zu.

GENOSSSEN SCHAFT

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 kann mithilfe virtueller Formate auch in Krisenzeiten gewährleistet werden.

Mit großer Zustimmung und hoher Beteiligung kamen die Vertreterinnen und Vertreter erstmals am 21.09.2021 zum konstruktiven Austausch in einer Vertreterinformationsveranstaltung und am 22.06.2022 zur Beschlussfassung in der ordentlichen Vertreterversammlung zusammen. Neben der ordnungsgemäßen Beschlussfassung zu Jahresabschluss und Dividendenausschüttung wurde zur Erfüllung der gesetzlichen Regulatorik die Sparordnung in die Satzung der Genossenschaft integriert, was die zunehmende Wertigkeit der autarken Mitgliederfinanzierung unterstreicht. Bundesweit agiert die Bauverein Breisgau eG hier als erste Pilotgenossenschaft für den mit dem Bundesverband GdW gemeinsam konzipierten "genossenschaftlichen Weg". Die Bankenaufsicht hat daher ein Modell der "bargeldlosen Spareinrichtung" entwickelt, das von der Vertreterversammlung ebenfalls beschlossen wurde. Zur Gewährleistung der offenen Mitgliederpolitik wurde ein einmaliges Eintrittsgeld beschlossen. Neumitglieder leisten somit einen qualitativen Beitrag zur Stärkung der Solidargemeinschaft.





Bilanz

A Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite		Geschäftsjahr	Vorjah
ARtivicite		2022 in €	202
ANLAGEVERMÖGEN		III 6	""
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.927,00	6.553,0
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.490.050,45		236.973.649,0
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.221.497,12		29.066.379,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.462.094,38		50.514,2
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	735.200,25		735.200,2
Technische Anlagen und Maschinen	891.885,00		990.535,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.383,00		304.786,0
Anlagen im Bau	1.731.146,10		9.365.739,9
Bauvorbereitungskosten	1.177.845,03		748.005,4
Geleistete Anzahlungen	316.045,42		0,0
Ocicistete Anzamangen	310.043,42	274.299.146,75	278.234.809,3
Finanzanlagen			
Beteiligungen	19.224,57		19.224,5
Wertpapiere	700.000,00		700.000,0
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,0
Andere Finanzanlagen	718.562,00		410.762,0
		1.437.787,57	1.129.987,5
Summe Anlagevermögen		275.738.861,32	279.371.349,
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	54.836,67		54.836,6
Bauvorbereitungskosten	16.682,19		13.103,6
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte – mit unfertigen Bauten	0,00		1.310.815,4
- mit fertigen Bauten	246.916,28		246.916,2
Unfertige Leistungen			
- aus noch nicht abger.HZ/WW/BK-Kosten	7.668.276,40		7.797.264,6
- aus Bauleistungen auf fremden Grundstücken	74.249,02		21.510,2
Andere Vorräte	308.640,54		206.630,4
		8.369.601,10	9.651.077,3
Forderungen aus Vermietung	141.462,74		160.329,4
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	49.514,24		51.399,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	631.838,50		545.897,8
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.245,40		103.050,0
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	996.541,26		937.968,
Sonstige Vermögensgegenstände	306.958,15		230.453
Johnstige vermogensgegenstande	300.330,13	2.217.560,29	2.029.097,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		2,217,000,25	2.023.037,0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	46.872.566,94		41.257.107,
Bausparguthaben	12.413.489,09		13.248.872,2
	12. 110. 100,00	59.286.056,03	54.505.979,3
Summe Umlaufvermögen		69.873.217,42	66.186.154,2
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	694,60		909,8
Geldbeschaffungskosten	55.,56		7.350,0
	2.940.00		/
Geldbeschaffungskosten Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.940,00	3.634.60	
	2.940,00	3.634,60 345.615.713,34	8.259,8 345.565.763,9

Passivseite		Geschäftsjahr 2022	Vorjahi 202 1
		in €	in €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	447.890,98		417.489,52
der verbleibenden Mitglieder	20.130.937,10		20.431.932,79
aus gekündigten Geschäftsanteilen	112.220,00		298.530,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
180.572,90 €, Vorjahr: 201.977,21 €		20.691.048,08	21.147.952,31
KAPITALRÜCKLAGEN		128.527,21	33.327,2
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklagen	14.770.300,00		14.022.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	/ 5.555,55		
748.000,00 €, Vorjahr: 854.500,00 €			
	77 710 700 00		77 410 700 07
Bauerneuerungsrücklagen	33.718.700,00		33.418.700,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
300.000,00 €, Vorjahr: 400.000,00 €			
Freie Rücklage	54.987.370,86		49.041.005,92
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	34.307.370,00		43.041.003,32
5.946.364,94 €, Vorjahr: 6.802.310,66 €			
5.5 4 6.5 4 6, ¥61jum. 6.562.516,66 6			
		103.476.370,86	96.482.005,92
BILANZGEWINN Jahresüberschuss	7.479.827,62		8.545.090,88
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-6.994.364,94		-8.056.810,66
	·	485.462,68	488.280,22
Summe Eigenkapital		124.781.408,83	118.151.565,66
RÜCKSTELLUNGEN	0.701.771.00		0.107.77.4.00
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.381.331,00		8.123.734,00
Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen	1.578.438,59		1.816.663,32
Sonstige Ruckstellungen	9.591.608,07	20.551.377,66	9.990.148,5 19.930.545,8 3
VERBINDLICHKEITEN		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.163.021,86		75.267.258,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	204.516,75		206.357,40
Spareinlagen	91.274.879,28		91.365.639,7
Sparbriefe	22.425.763,12		25.232.138,50
Erhaltene Anzahlungen	9.977.357,67		11.253.805,7
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.427,68		52.693,67
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,16		192,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.454.806,00		2.189.361,58
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	34.313,82		104.129,32
Sonstige Verbindlichkeiten	1.314.527,74		1.359.603,64
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
15.953,57 €, Vorjahr: 15.750,89 €			
		199.891.806,08	207.031.180,38
davon aus Steuern: 91.295,91 €, Vorjahr: 133.158,90 €			
davon aus Steuern: 91.295,91 €, Vorjahr: 133.158,90 € PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		391.120,77	452.472,07

Gewinn- und Verlustrechnung

B Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

		Geschäftsjahr 2022 in €	Vorjahr 2021 in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.222.723,41		41.053.978,78
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	3.072.000,00		955.773,90
c) aus Betreuungstätigkeit	1.319.472,13		1.178.469,17
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	684.930,14		540.093,24
		48.299.125,68	43.728.315,09
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und			
fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.383.486,41	1.631.093,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		151.374,24	129.616,13
Sonstige betriebliche Erträge		932.848,05	744.580,16
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.048.539,05		15.675.434,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	798.556,76		1.294.664,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	243.943,03		198.158,28
Adiwerladingeri für andere Lieferungeri und Leistungeri	243.943,03	17.091.038,84	17.168.256,67
Personalaufwand		1710311030,04	1711001200,07
a) Löhne und Gehälter	4.683.396,41		4.564.118,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung und Unterstützung	2.222.510,03		2.099.178,25
davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 1.315.175,48 €,			
Vorjahr: 1.202.159,65 €		6.905.906,44	6.663.297,23
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.060.815,52	8.258.898,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.862.232,21	1.549.917,66
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen			
des Finanzanlagevermögens		12.371,00	12.365,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		217.085,96	219.315,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.644.234,72	1.512.061,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.084.706,53	1.677.655,69
Ergebnis nach Steuern		8.580.384,26	9.635.198,73
Sonstige Steuern		1.100.556,64	1.090.107,85
Jahresüberschuss		7.479.827,62	8.545.090,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.994.364,94	8.056.810,66
BILANZGEWINN		485.462,68	488.280,22

C Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2022

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 2022 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 "Andere Finanzanlagen", "Spareinlagen" und "Sparbriefe", "Verbindlichkeiten aus Vermietung" sowie "Verbindlichkeiten aus Betreuung" 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. Bilanzierungsund 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 vier Jahren.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungsoder 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 die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Dekarbonisierung, ist die einheitliche Anpassung der Nutzungsdauer für die Nachkriegsgebäude im Wohnquartier Brühl auf 80 Jahre vorgenommen worden. Hieraus ergibt sich ein Einmalfaktor in der Position "Abschreibung für Abnutzung" i.H.v. 2.005,20 T €.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

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

Anhang

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten von 2.005,20 T € bedingt durch die Vereinheitlichung der Nutzungsdauer für Nachkriegsgebäude im Brühl 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

* Umwidmung in UV

Im Umlaufvermögen werden **Grundstücke ohne Bauten, Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit 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 996.541,26 \in (Vorjahr 937.968,17 \in).

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Versicherungserstattungen und Forderungen an verschiedene Kreditoren enthalten.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Bankguthaben in Höhe von $5.264 \, \mathrm{T} \, \varepsilon$ sowie Bausparguthaben in Höhe von $1.861 \, \mathrm{T} \, \varepsilon$ 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den Teilwerten angesetzt wurden.

Entwicklung des Anlagevermögens			Bruttowerte			Abschreibungen				Buch	ıchwerte			
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2022 €		kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2022 €	Abschreibung des Geschäfts- jahres €	Abschrei- bungen auf Abgänge €	Umbuchungen	Zuschrei- bungen €	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	692.973,70	0,00	0,00	0,00	692.973,70		686.420,70	4.626,00	0,00	0,00	0,00	691.046,70	1.927,00	6.553,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	388.251.587,43	501.753,43	1.859.046,30	12.692.932,14	399.587.226,70		151.277.938,37	7.819.237,88	0,00	0,00	0,00	159.097.176,25	240.490.050,45	236.973.649,06
Grundstücke mit anderen Bauten	43.702.349,74	13.063,89	853.237,31	0,00	42.862.176,32		14.635.970,44	1.007.653,89	2.945,13	0,00	0,00	15.640.679,20	27.221.497,12	29.066.379,30
Grundstücke ohne Bauten	294.791,79	1.446.518,11	0,00	-34.938,02	1.706.371,88		244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	1.462.094,38	50.514,29
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	735.200,25	0,00	0,00	0,00	735.200,25		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	735.200,25	735.200,25
Technische Anlagen und Maschinen	2.724.758,10	23.452,76	0,00	0,00	2.748.210,86		1.734.223,10	122.102,76	0,00	0,00	0,00	1.856.325,86	891.885,00	990.535,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.941.224,64	75.791,99	59.420,61	0,00	1.957.596,02		1.636.438,64	107.194,99	59.420,61	0,00	0,00	1.684.213,02	273.383,00	304.786,00
Anlagen im Bau	9.365.739,96	4.571.511,80		-12.206.105,66	1.731.146,10		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.731.146,10	9.365.739,96
Bauvorbereitungskosten	748.005,48	885.433,40	3.705,39*	-451.888,46	1.177.845,03		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.177.845,03	748.005,48
Geleistete Anzahlungen	0,00	316.045,42	0,00	0,00	316.045,42	_	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	316.045,42	0,00
Sachanlagen	447.763.657,39	7.833.570,80	2.775.409,61	0,00	452.821.818,58	<u>1</u>	169.528.848,05	9.056.189,52	62.365,74	0,00	0,00	178.522.671,83	274.299.146,75	278.234.809,34
Finanzanlagen														
Beteiligung	19.224,57	0,00	0,00	0,00	19.224,57		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.224,57	19.224,57
Wertpapiere	700.000,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	700.000,00
Sonstige Ausleihungen	5.624,21	0,00	0,00	0,00	5.624,21		5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	410.762,00	307.800,00	0,00	0,00	718.562,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	718.562,00	410.762,00
Finanzanlagen	1.135.610,78	307.800,00	0,00	0,00	1.443.410,78		5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1.437.787,57	1.129.987,57
Anlagevermögen insgesamt	449.592.241,87	8.141.370,80	2.775.409,61	0,00	454.958.203,06		170.220.891,96	9.060.815,52	62.365,74	0,00	0,00	179.219.341,74	275.738.861,32	279.371.349,91

Anhang

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	22.425.763,12	8.335.013,12	13.851.550,00	239.200,00		
Vorjahr	25.232.138,50	7.446.838,50	17.785.300,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.163.021,86	7.655.404,48	18.255.090,35	47.252.527,03	73.163.021,86	GPR
Vorjahr	75.267.258,63	6.165.886,57	19.019.672,78	50.081.699,28	75.267.258,63	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	204.516,75	0,00	0,00	204.516,75	204.516,75	GPR
Vorjahr	206.357,40	1.840,65	0,00	204.516,75	204.516,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.977.357,67	9.977.357,67				
Vorjahr	11.253.805,71	11.253.805,71	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.427,68	42.427,68				
Vorjahr	52.693,67	52.693,67	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,16	192,16				
Vorjahr	192,16	192,16	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.454.806,00	1.251.568,88	203.237,12			
Vorjahr	2.189.361,58	1.942.681,09	246.680,49	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	34.313,82	34.313,82				
Vorjahr	104.129,32	104.129,32	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.314.527,74	1.173.584,51	433,45	140.509,78		
Vorjahr	1.359.603,64	1.217.051,15	627,03	141.925,46		
	108.616.926,80	28.469.862,32	32.310.310,92	47.836.753,56	73.367.538,61	
Vorjahr	115.665.540,61	28.185.118,82	37.052.280,30	50.428.141,49	75.471.775,38	
Spareinlagen	91.274.879,28*					
Verbindlichkeiten gesamt	199.891.806,08					

*geändert für 2022

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

Spareinlagen	31.12.2022 €	31.12.2021 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	90.613.953,27	90.610.378,23
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	660.926,01	755.261,54
Summe	91.274.879,28	91.365.639,77

PASSIVPOSTEN

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,5%igen Entgelt- und Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung von Prof. K. Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von zehn Jahren mit 1,78 % (Stand Dezember 2022) zugrunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (1,78 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,42 %) beträgt 594.010 T €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind.

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

Wesentliche sonstige Rückstellungen betreffen:

Abschluss- und Archivierungskosten	299 T€
Unterlassene Instandhaltung	582 T€
Nachrüstverpflichtung ENEV	3.780 T€
Rechtsstreitigkeiten	1.077 T€
Spareinrichtung	3.393 T€
Ausstehende Kosten Umlaufvermögen	144 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 34.313,82 € (Vorjahr 104.129,32 €). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungsund Leistungsverkehr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Mieterträge	35.093 T€
Betriebskostenumlagen	7.976 T€
Aufwendungszuschüsse	132 T€
Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	22 T€
	43.223T€

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 19 T € enthalten. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen belaufen sich auf 291 T €. Auf Erträge aus Renovierungsvereinbarungen entfällt 124 T €. Die anderen ordentlichen Erträge beinhalten vor allem Sanierungszuschüsse in Höhe von 179 T €.

Von den **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 9.061 T € entfallen 2.005 T € auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wegen der Anpassung der Nutzungsdauer für die Nachkriegsgebäude im Wohnquartier Brühl 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 6.531,89 € und aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 2.378,61 €.

Anhang

51

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 335 T € (Vorjahr 166 T €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Der Aufwand aus den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen in der Spareinrichtung ist unverändert zum Vorjahr und beläuft sich abzinsungsbereinigt auf 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 Garantiebetrag per 31.12.2022 ist un- Mitgliederbewegung verändert 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. 15.245 T €. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für die Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung von insgesamt 21 T € und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 403 €.

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

Beschäftigte

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

Vollzeitbeschäftigte	56
Teilzeitbeschäftigte	23
Geringfügig Beschäftigte	29
Durchschnittlicher Personalbestand	108

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

Stand am 01.01.	23.989
Zugang	901
Abgang	-369
Stand am 31.12.	24.521

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 300.995,69 € 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-Fritz, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

Gerlinde Nipken, Immobilienkauffrau

Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission

Mirko Münchbach, Dipl.-Finanzwirt (FH)

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 485.462,68 € (für die Pflichtanteile als 3%-ige Dividende sowie für die weiteren Anteile als 0,75%-ige Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg, den 15.03.2023

Der Vorstand



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 auch auf die Region Breisgau mit den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald. Alle Geschäfte werden am Sitz der Genossenschaft ausgeführt, Zweigstellen werden nicht unterhalten. Die Bauverein Breisgau eG hat eine Tochtergesellschaft, die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH, welche im Jahr 1998 gegründet wurde. Ihre Hauptaufgabe besteht in der dezentralen Energieversorgung der eigenen Mitglieder und verwalteten Eigentumswohnungen mit Wärme und Strom.

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

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

A2. Ziele und Strategien

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

Der erforderliche Wohnungsneubau und die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung werden strategisch geplant und umgesetzt. Die Zinsen der Sparprodukte orientieren sich mitgliederfördernd an marktüblichen Konditionen. Die Tochtergesellschaft 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, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Dekarbonisierung.

B Wirtschaftsbericht

B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24.02.2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer; 9-Euro-Ticket; befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme; Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im

Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Deshalb ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und des Fachkräftemangels ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland erreichte 2022 mit rund 45,6 Millionen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Millionen Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Millionen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

B2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG war trotz starker Verwerfungen durch den Ukraine-Krieg auch im vergangenen Jahr positiv.

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

Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2022 insgesamt 5.104 Wohneinheiten und 167 Gewerbeeinheiten sowie 3.039 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand.

Neubautätigkeit und Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 39 Einheiten fertiggestellt. Davon entfallen sechs Einheiten auf die Eigentumsmaßnahme in Kirchzarten (Doppelhaushälften Kirschenhof). Die Schaffung von Eigentumsangeboten für junge Familien ist ebenfalls ein Teil des genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Die weiteren 33 Einheiten sind der neuen Ortsmitte in Schallstadt zuzurechnen, wo dauerhaft preisgedämpfter Wohnraum zur Nutzung durch die Mitglieder entstanden ist. Zum Konzept gehören auch vier mit wohnähnlicher Nutzung versehene Gewerbeeinheiten zur Vervollständigung des Quartierskonzepts.

Der Baubeginn für das Projekt Kirchhof in Freiburg-Opfingen mit zwölf genossenschaftlichen Wohnungen und drei mit wohnähnlicher Nutzung versehenen Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtkonzeption zum Wohnen im Alter ist ebenfalls im Jahr 2022 erfolgt.

Mit diesem Projekt befinden sich insgesamt 59 Einheiten in Planung und Umsetzung für die dauerhafte Bestandshaltung, davon 50 Genossenschaftswohnungen und neun Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus werden sieben Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Rahmen eines genossenschaftlichen Gesamtkonzepts für Dritte erstellt. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder durch Wohnraumversorgung wird durch das Neubauprogramm entsprochen.

Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2022 insgesamt 15.829 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von rund 114 Mio. € (Vorjahr rund 116 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2022 bei 0,57 % und damit mitgliederfördernd oberhalb des Bankenmarktes.

Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2022 verwaltet die Bauverein Breisgau eG insgesamt 3.529 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 177 Wohnungseigentümergemeinschaften im Sinne von § 20 ff WEG (Vorjahr 3.343 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 167 Wohnungseigentümergemeinschaften).

Die Mietsonderverwaltung wurde im Jahr 2022 für 85 Wohneinheiten, die Mietverwaltung für weitere sieben Einheiten übernommen (Vorjahr 84 Einheiten Mietsonderverwaltung und sieben 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 beträgt $109.011,30 \in \text{(Vorjahr } 87.356,74 €)$.

B3. Darstellung der Lage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 7.479.827,62 € resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis,den Verkaufserlösen aus dem Bauträgergeschäft sowie den Überschüssen aus der Betreuungstätigkeit.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

sind im Geschäftsjahr 2022 um insgesamt 2.168,7 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.

3.1 Ertragslage

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

	2022 T€	2021 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.222,7	41.054,0
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	3.072,0	955,8
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.319,5	1.178,5
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	684,9	540,0
Erhöhung/Verminderung des Bestandes (noch nicht		
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten)	-1.383,5	1.631,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	151,4	129,6
Gesamtleistung (Summe)	47.067,0	45.488,9
Sonstige betriebliche Erträge	932,8	744,6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.091,0	17.168,2
Betriebsergebnis	30.908,8	29.065,3
Personalaufwand	6.905,9	6.663,3
Abschreibungen	9.060,8	8.258,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.862,2	1.549,9
Finanzergebnis	-1.414,8	-1.280,4
Steuern	4.185,3	2.545,0
Jahresüberschuss	7.479,8	8.545,0
Einstellung in Ergebnisrücklagen	6.994,3	8.056,8
Bilanzgewinn	485,5	488,2

Bei den Umlagen (Abrechnungen von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten) ergab sich eine Erhöhung von 437,9 T € (Vorjahr 146,7 T €) gegenüber dem Vorjahr.

Die **Bestandsveränderung** setzt sich zusammen aus 1.254,5 T € Bestandsverminderung (Vorjahr 1.178,7 T € Bestandserhöhung) bei den Eigentumsmaßnahmen und 129,0 T € Bestandsverminderung (Vorjahr 452,4 T € Bestandserhöhung) bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält 18,6 T € (Vorjahr 345,9 T €) Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen hat sich insbesondere die Erhöhung bei den Instandhaltungsaufwendungen um 475 T€ sowie die Minderung der Aufwendungen für die Betriebskosten um 105 T€ und für Verkaufsgrundstücke um 496 T € ausgewirkt

LAGEBERICHT

In der Position **Personalaufwand** sind 1.204 T € als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 1.072 T €). Der Gehalts- und Rententrend wurden nach oben angepasst.

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2022 haben sich aufgrund der Vereinheitlichung der Nutzungsdauer auf 80 Jahre insbesondere im Wohnquartier Brühl um 802 T € auf 9.061 T € (Vorjahr 8.259 T €) erhöht.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 312 T € ergibt sich zu großen Teilen durch die Mitgliederbetreuung, einen Anstieg der EDV-Kosten und Abschlussgebühren für neue Bausparverträge im Rahmen des Risikomanagements zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 3.085 T € (Vorjahr 1.678 T €) die Ertragssteuern und 1.101 T € (Vorjahr 1.090 T €) die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Verände- rungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	124.781,4	36,1	118.151,6	34,2	6.629,8
Rückstellungen	20.551,4	5,9	19.930,5	5,8	620,9
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten					
und anderen Kreditgebern	73.367,5	21,2	75.473,6	21,8	-2.106,1
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen					
und Sparbriefen	113.700,6	33,0	116.597,8	33,7	-2.897,2
Übrige Passiva	13.214,8	3,8	15.412,3	4,5	-2.197,5
Gesamtvermögen	345.615,7	100,0	345.565,8	100,0	49,9

Die Kapitalstruktur ist unverändert ausgewogen. Das Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **Eigenkapital** konnte deutlich um 6.630 T € (Vorjahr 7.619 T €) auf 124.781 T € (Vorjahr 118.152 T €) gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote ist u. a. aufgrund der Rücklagedotierung um 1,9 % gestiegen.

Innerhalb der Rückstellungen hat sich insbesondere Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Spardie Verminderung der Steuerrückstellungen um 238 T€ (Vorjahr Erhöhung um 633 T €) ausgewirkt.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat um 1.258 T € (Vorjahr 953 T €) zugenommen.

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

briefen haben sich reduziert. Aufgrund der Veränderung des Kapitalmarktes und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das Sparanlagevolumen insgesamt rückläufig.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist durchweg geordnet.

Investitionen

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung von neuem bezahlbarem Wohnraum hat die Bauverein der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr 8.917 T € Breisgau eG 7.946 T € im Rahmen ihres satzungsmäßifür die Bestandsgebäude aufgewendet zur Förderung gen Auftrages investiert. der wohnraumversorgten Mitglieder. Zur Schaffung

Liquidität

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

Finanzmittelbestand zum 31.12.2022	2022 T€	2021 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
(inkl. Jahresüberschuss)	15.660,1	19.045,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.446,3	-16.366,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.598,3	1.680,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.615,5	4.359,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	41.257,1	36.897,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	46.872,6	41.257,1

(*) angepasst an den DRS 21 Standard.

Die Finanzierung der laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierung wurde im Jahr 2022 im Wesentlichen mit eigenen Mitteln und dem Wachstum der Spareinrichtung gesichert.

Entsprechend dem Finanzmittelbestand zum 31.12.2022 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 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

61

3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Verände- rungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	275.738,9	79,8	279.371,3	80,8	-3.632,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	59.286,0	17,1	54.506,0	15,8	4.780,0
Übrige Aktiva	10.590,8	3,1	11.688,5	3,4	-927,1
Gesamtvermögen	345.615,7	100,0	345.565,8	100,0	49,9

Das Anlagevermögen ist u. a. aufgrund der Vereinheitlichung der Nutzungsdauer insbesondere im Wohnquartier Brühl moderat gesunken. Die hohen Investitionen in Neubau, überwiegend bei den Objekten Auf der Viehweid in Schallstadt und Kirchhof in Opfingen, stehen dem Einmalfaktor gegenüber.

Die Steigerung bei den Finanzmitteln ergibt sich als Saldo aus der Steigerung des Kassenbestandes und der Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist geord-Guthaben bei Kreditinstituten um 4.780,0 T €. Flankierend zur Strategie zur Reduzierung des Zinsänderungsrisiko sind nennenswerte Bausparguthaben vorhanden.

Bei den Übrigen Aktiva hat sich zum Bilanzstichtag die Senkung der Bestände des Umlaufvermögens ausgewirkt, die im Wesentlichen auf den Verkauf des Objekts Kastanienhof in Kirchzarten zurückzuführen ist.

Das Gesamtvermögen ist moderat gewachsen und stabil geblieben.

B4. Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen zur Vermögensstruktur

Kennzahl	Berechnung	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	Eigenkapital Bilanzsumme	36,1 %	34,2 %	33,4 %

Die Eigenkapitalentwicklung ist konform zur Wachstumsstrategie.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2022	2021	2020
Fluktuationsrate Wohneinheiten	Mieterwechsel p.a. Anzahl der Wohneinheiten	5,1 %	5,9 %	5,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten m² Wohn- und Nutzfläche	24,49 €	25,32 €	25,68 €

niedrigem Niveau.

Der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** befindet sich im Seitwärtskorridor. Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 8.917 T € ausgewiesen.

Die Fluktuationsrate bewegt sich nach wie vor auf Der Vorstand der Bauverein Breisgau eG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2022 positiv. Es wird ein fünfjähriger Finanz- und Wirtschaftsplan erstellt. Die Folgen der Energiekriese, der hohen Inflationsrate und des Ukraine-Kriegs, insbesondere im Hinblick auf die Unterbrechung der Lieferketten, lassen sich zum Abschlusszeitpunkt nicht nachhaltig beurteilen.

C Prognosebericht

Im Jahr 2022 betrug das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands rund 3,87 Billionen Euro. Preisbereinigt wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 1,8 %. Nach der Corona-Krise und dem wirtschaftlichen Einbruch im Jahr 2020 erhoffte sich die deutsche Wirtschaft eine Regeneration in den Folgejahren. Durch den Krieg in der Ukraine, die steigenden Energiepreise und die Rekordinflation fiel die ökonomische Regeneration im Jahr 2022 jedoch geringer aus.

Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft gut durch die Pandemie gekommen ist, steht die Branche nun vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen.

Das Grundbedürfnis Wohnen besteht unverändert und in hohem Maße weiter. Die politischen Verlautbarungen zur notwendigen Dekarbonisierung, die sich verstetigende Inflation bei gleichzeitig dynamisch steigenden Zinsen sowie eine ungenügende Förderwelt dürften jedoch deutlich spürbare negative Auswirkungen haben. Die Rahmenbedingungen werden 2023 erheblich schwieriger.

Der Jahresüberschuss der Bauverein Breisgau eG wird für 2023 gemäß Wirtschaftsplan vom Dezember 2022 auf einem noch auskömmlichen, aber rückläufigen Niveau von 5.028 T € prognostiziert.

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

Die Mieterträge und Umlagen für 2023 werden auf 43.351 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 Dekarbo-

nisierung, wird im kommenden Jahr wieder erheblich investiert. Die Investitionen bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche werden sich weiter auf einem hohen Niveau bewegen.

Auch 2023 erfolgt eine Fortsetzung der Neubaustrategie, allerdings auf einem eingegrenzten Niveau. Die **geplanten Investitionen in den Wohnungsneubau** betragen rund 19,0 Mio. €.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2023 bei den Projekten Kirchhof-Opfingen, Basler Landstraße in Freiburg sowie für das Mehrgenerationenwohnen in Gundelfingen erwartet. Auch die Projekte in Herbolzheim und Gottenheim werden anlaufen. Die Ausgaben werden unter der Prämisse der Mitgliederförderung mit langen Laufzeiten über die Erträge aus den Nutzungsgebühren mit langen Laufzeiten nachhaltig amortisiert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung sind im Jahr 2022 insgesamt 10.497 T € vorgesehen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird sich dementsprechend entwickeln.

Die Spareinrichtung kann weiterhin sichere Geldanlagen für die Mitglieder anbieten. In Zeiten sich dynamisch verändernder Kapitalmärkte wird die Sparliquidität jedoch weiterhin volatil bleiben.

Im Bereich der Energieversorgung der Mitglieder leistet die Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH einen wesentlichen Beitrag. Die immer größeren Informationspflichten und der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern stellen große Herausforderungen dar.

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

D Bericht zu Risiken und Chancen

D.1 Risiken

Pandemie-Risiko

Im Jahr 2022 war der Übergang in eine endemische Lage festzustellen. Die Einschränkungen wurden im Laufe des Jahres nach und nach reduziert. Für eine ggf. erneute pandemische Lage ist die Genossenschaft durch die kurzfristig mögliche Ausrichtung der Prozesse auf kontaktlose Formate vorbereitet. Die finanziellen Auswirkungen im Jahr 2022 waren für die Genossenschaft überschaubar.

Marktpreisrisiko

Bei der Refinanzierung bestehen Zinsänderungsrisiken insbesondere durch die dynamischen Kapitalmarktveränderungen im zweiten Halbjahr 2022. Mit Blick auf die Lieferketten und den Nachfrageüberhang bestehen zudem Marktpreisrisiken in Form von weiteren Baupreissteigerungen. Insbesondere bei den durch die Dekarbonisierung nachgefragten Gewerken Sanitär/Heizung und Elektro sind Verknappungen und Preissteigerungen zu verzeichnen.

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

Liquiditätsrisiko

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

Operatives Risiko

Das Betriebsrisiko im IT-Bereich wird reduziert durch Investitionen und Weiterentwicklungen der IT-Systeme, Outsourcing sowie Optimierungen der Arbeitsabläufe. Außerdem erfolgt die Minimierung des Betriebsrisikos durch die klare funktionale Trennung der Tätigkeiten im Bereich der Spareinrichtung. Dem Rechtsrisiko wird durch die weitgehende Verwendung banküblicher Formulare begegnet. Die fortlaufende Rechtsprechung kann bestehende Verträge beeinträchtigen. Bei Rechtsstreitigkeiten werden die Rechtsabteilung des Verbandes oder auch externe Dienstleister rechtzeitig in die Abwicklung eingebunden.

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

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

Investitionsrisiko

Der Wohnungsbestand wurde digital erfasst und im Zuge einer Gebäudesanierungsstrategie systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin geprüft. Eine Prognoseabweichung des Jahresüberschusses im Hinblick auf Instandhaltung wäre somit nur möglich bei einer faktischen Ist-Abweichung des kalkulierten Instandhaltungsbedarfs. Für die Zukunft erfolgt eine Betrachtung der Investitionen vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf Klimaschutz und CO₂-Reduzierung.

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

Risikomanagement

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

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

Aufgrund der geordneten Vermögenslage und der vorhandenen Marktkenntnisse wird davon ausgegangen, auch künftig die Chancen für Mitglieder konsequent nutzen zu können. Die enormen Aufgaben und erforderlichen Mittel für die Dekarbonisierung begrenzen jedoch im Vergleich zur Vergangenheit den finanziellen Handlungsspielraum.

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. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im Geschäftsgebiet zeigen auch in der weiteren Zukunft einen deutlichen Nachfrageüberhang.

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.

Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt verteuern unsere Finanzierung zunächst in der Kurzfristbetrachtung deutlich, bergen aber mittelfristig auch Chancen, die sich über die Sonderstellung der Mitgliederfinanzierung durch Spareinlagen bei der eigenen Spareinrichtung ergeben.

Das Gesamtportfolio der Bauverein Breisgau eG geht bei Weitem über das reine Wohnen hinaus: Ergänzende Dienstleistungen wie die Eigentumsverwaltung, die Spareinrichtung sowie die Wärme- und Stromversorgung über die Tochtergesellschaft komplettieren die Produktpalette und bieten den Mitgliedern ein umfassendes Angebot. Der 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 31.12.2022 auf 914 T € (Vorjahr 861 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 31.12.2022 über ausreichend flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von $59.286~T~\rm C$ (Vorjahr $54.506~T~\rm C$). Die aufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen wurden somit jederzeit problemlos erfüllt.

Die Geschäftsleitung verfolgt eine konservative, risikoaverse Anlagestrategie. Durch eine überwiegende Anlage in Festgelder bzw. Sparbriefe bei europäischen Kreditinstituten mit Schwerpunkt öffentlich-rechtliche Banken und Genossenschaftsbanken sind keine nennenswerten Risiken zu erwarten.

Freiburg, den 31.03.2023

Der Vorstand

Marc Ullrich

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

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

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

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

Jorg Straub

F Ausblick

Das Geschäftsgebiet der Genossenschaft erstreckt sich vom Rand der Ortenau im Norden bis zum Markgräflerland im Süden sowie vom Dreisamtal im Osten bis an die französische Rheingrenze im Westen. Im Herzen der Region liegt die Schwarzwaldhauptstadt Freiburg umrahmt von den attraktiven Mittelzentren Emmendingen, Bad Krozingen, Kirchzarten und Breisach. Die Bauverein Breisgau eG steht seit 1899 in dieser liebenswerten Raumschaft für Sicherheit und Solidarität.

Der Wohnungsmarkt im Breisgau ist weiterhin stark angespannt, mit zunehmender Überhitzungstendenz, und birgt Raum für sozialpolitische Konflikte. Kostentreiber für Wohnraum sind die stark gestiegenen Baulandpreise und Baukosten. Hohe gesetzliche Anforderungen bei gleichzeitig stark reduzierter Förderlandschaft sowie explodierende Zinskosten haben ein toxisches Umfeld entstehen lassen. Es wird eine rückläufige Eigentumsquote bei ansteigenden Mietpreisen erwartet.

Die Arbeit gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen ist durch die unmittelbaren und mittelbaren Folgen des Krieges an der europäischen Peripherie stark erschwert. Bauprojekte werden zurückgestellt und Baugenehmigungen sind rückläufig. Gerade in diesem krisengeschüttelten Umfeld wächst die Bedeutung der bewährten genossenschaftlichen Idee der Solidargemeinschaft als verlässlicher Stabilitätsanker in der Wohnraumversorgung.

"Gesundes Wohnen" ist ein Teil der Ursprungsidee der Gründungsväter. Wie aktuell dieser Ursprungsauftrag ist, zeigt sich in der Notwendigkeit zur Dekarbonisierung und CO₂-Reduzierung sowie zur Fortsetzung des generationenübergreifenden Genossenschaftsgedankens, die in diesem Kontext alternativlos ist. Sichere Rahmenbedingungen und intelligente Förderkonzepte werden jedoch zwingend notwendig sein, um die erforderlichen Investitionen im dreistelligen Millionenbereich stemmen zu können.

Politische Extrempositionen und betriebswirtschaftlich defizitäre Romantikpositionen in Verbindung mit einer überbordenden Regulierung verhindern ein Engagement gemeinwohlorientierter Akteure jeglicher Couleur zunehmend. Grundsatzbeschlüsse zu Erbbaurechtskonzeptionen, Erhaltungssatzungen und Förderquoten sind gut gemeint, aber mehr als kontraproduktiv und von der betriebswirtschaftlichen Realität weit entfernt. Das Ergebnis zeigt sich im Stillstand der wohnungsbaupolitischen Entwicklungen, insbesondere in der Stadt Freiburg.

Gut angebundene Mittelzentren mit attraktiver Infrastruktur und hoher Wohnqualität gewinnen auch durch flexiblere Arbeitsformen in Zeiten der zunehmenden Verknüpfung von Wohn- und Lebensräumen stark an Bedeutung und wirken somit stark auf die künftige Investitionsstrategie der Genossenschaft. Sachorientierte Wohnungspolitik ermöglicht dort neue Projekte.

Die jahrzehntelange Erfahrung in der Schaffung von sozialer Infrastruktur sowie gewachsene und vertrauensvolle Partnerschaften von Kirchen, Kommunen und gemeinnützigen Stiftungen können neue und innovative Projekte frei von Parteipolitik entstehen lassen.

Die kommenden Jahre werden geprägt sein vom Wegfall der fossilen Energieträger. Neben Nahwärmenetzen und Wärmepumpen werden weitere Innovationen zur regenerativen Energieversorgung notwendig sein.

Eine gesunde Eigenkapitalquote verbunden mit einem soliden betriebswirtschaftlichen Fundament ermöglicht es der Genossenschaft, eine aktive Rolle in den künftigen Transformationsprozessen einzunehmen.

Jahre Bauen
für Generationen
BAUVEREIN
BREISGAU eG

Das Jubiläumslogo zum 125-jährigen Bestehen der Bauverein Breisgau eG

Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied in folgenden Institutionen:



















