

# 2017

Geschäftsbericht der Bauverein Breisgau eG 2017



BAUVEREIN  
BREISGAU eG

# Auf einen Blick

Daten zum 31.12.2017

**4.817** Anzahl der eigenen Wohnungen

**3.385** Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen

**53** Anzahl der fremdverwalteten Gewerbeeinheiten

**22.164** Anzahl der Mitglieder

**279.129.766 €** Bilanzsumme der BVB

**106.788.301 €** Spareinlagen und Sparbriefe

**119** Mitarbeiter

**3.533.886 €** Bilanzsumme der Tochtergesellschaft EVB 2016

**21.282** Besucher im Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. im Jahr 2017

# Inhalt

## I Geschäftsbericht

<b>A) Bericht des Vorstandes/ Allgemeiner Teil - Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>B) Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2017</b>	<b>8</b>
Mieter- und Mitgliederservice	8
Gebäudeservice	10
Bauabteilung	12
Quartierstreif Bauverein Breisgau e.V.	22
Spareinrichtung	24
Eigentumsverwaltung	26
Rechnungswesen	28
Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH	30
Personal	31
<b>C) Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>32</b>
<b>D) Organe der Bauverein Breisgau eG</b>	<b>34</b>
<b>E) Die Genossenschaft</b>	<b>35</b>
<b>F) Ausblick</b>	<b>62</b>

## II Jahresabschluss

<b>A) Bilanz</b>	<b>38</b>
<b>B) Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>40</b>
<b>C) Anhang</b>	<b>41</b>

## III Lagebericht

<b>A) Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>50</b>
<b>B) Wirtschaftsbericht</b>	<b>50</b>
<b>C) Prognosebericht</b>	<b>58</b>
<b>D) Chancen- und Risikobericht</b>	<b>59</b>
<b>E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten</b>	<b>60</b>

# I Geschäftsbericht

# 2011





## A) Bericht des Vorstandes Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen



**Marc Ullrich,**  
Vorstandsvorsitzender



**Jörg Straub,**  
Vorstand

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg befindet sich im fünften Jahr im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.



# 20 %

**Umsatzplus  
im Wohnungsbau**

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein

Rekordniveau von knapp 6,3 Millionen belaufen (2016: 6,2 Millionen). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (+ 0,2 %) nahezu konstant geblieben waren, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit fünf Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr – 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr + 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 %

abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit elf Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, sodass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Mrd. €. Den Leitzins von zurzeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im

Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Die Einwohnerzahl in Freiburg betrug zum Jahresende 2017 gemäß Angaben der Stadt Freiburg 225.610 Personen. Die Anzahl der Haushalte lag bei 125.211. Dieser erneute Anstieg gegenüber dem Vorjahr zeigt, dass das Wohnen in Freiburg nach wie vor überaus attraktiv ist.

Die Stadt kommt ihrem Auftrag zur Wohnraumversorgung dahingehend nach, dass sie Baugenehmigungen erteilt: In den Jahren 2011 bis 2016 sind circa 1.100 Wohnungen pro Jahr genehmigt worden.

Neu geschaffene Bauflächen werden weiterhin aktiv bebaut, wie etwa im Baugebiet Gutleutmatten West und auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. Im neuen Stadtteil Dietenbach sollen rund 5.500 Wohneinheiten realisiert werden.



# 5,28 Mio.

Haushalte bis 2030 in Baden-Württemberg

Der Freiburger Perspektivplan 2030 gilt in den kommenden 15 Jahren als Leitbild für die weitere Siedlungs- und Freiraumentwicklung der Stadt. Der Gemeinderat der Stadt Freiburg hat Ende 2015 die „Projektgruppe Neue Wohnbauflächen“ (ProWo) gegründet. Ihre Aufgabe ist es, fünf Bauflächen aus dem Perspektivplan zu prüfen und bei Eignung zu Quartieren zu entwickeln. Die Bauverein Breisgau eG nimmt ihren Förderauftrag dahingehend wahr, dass sie gegenüber der Stadt Freiburg Bereitschaft signalisiert hat, bei der Flächenentwicklung mitzuwirken, und – sofern finanziell und wirtschaftlich darstellbar – weitere Neubawohnungen errichten wird.

## B) Wohnungswirtschaftlicher Teil Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2017 Mieter- und Mitgliederservice



# 22.164

Mitglieder

1

### Ehrenkirchen

Seniorenzentrum

2

### Freiburg-Haslach

Julius-Brecht-Straße

In der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice kümmern sich elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um die Anliegen der Mitglieder. Der Wohnungsbestand ist seit Jahren konstant. Durch intensive Neubautätigkeit konnten der Verkauf von Streubesitz kompensiert und das Immobilienportfolio weiter verjüngt werden. Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung bzw. Gewerbeeinheit ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Es zeigt sich, dass gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte die Wohnungsbaugenossenschaften aufgrund ihres Stabilitäts- und Sicherheitsaspektes stark an Zuspruch gewinnen. Die Vergabe lebenslanger Wohnrechte spielt dabei eine zentrale Rolle.

Zum 31.12.2017 sind 22.164 Mitglieder mit 70.583 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste der Genossenschaft eingetragen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs von 1.076 Mitgliedern und einen Anstieg um 783 Genossenschaftsanteile. Im Jahr 2017 wurden 1.367 Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen, 291 Mitglieder sind aus der Genossenschaft durch Kündigung, Tod oder Übertragung ausgeschieden.

Der Immobilienbestand beträgt 4.966 Einheiten und setzt sich aus 4.817 Mietwohnungen, 149 Gewerbeeinheiten, 1.910 Garagen, 826 Stellplätzen und 11 Waschküchen zusammen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt zum 31.12.2017 insgesamt 337.365,34 Quadratmeter. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr von 32.961.133,32 € um 707.027,53 € auf 33.668.160,85 € erhöht. 2017 kam es zu 272 Neuvermietungen, darunter 18 Erstbezüge in Neubauwohnungen. 285 Nutzungsverträge wurde gekündigt. Die Fluktuationsrate lag mit 5,9 % deutlich unter dem Landesschnitt für Baden-Württemberg von 8,1 %. Leerstände existierten ausschließlich sanierungsbedingt. 74 Mitglieder konnten durch interne Umzüge mit Tauschwohnungen gefördert werden.

Neben klassischen Aufgaben im Mieter- und Mitgliederservice gewinnen Beschwerdemanagement und Sozialberatung zunehmend an Bedeutung.



# 6,41 €

Kaltmiete





2

# 4.817

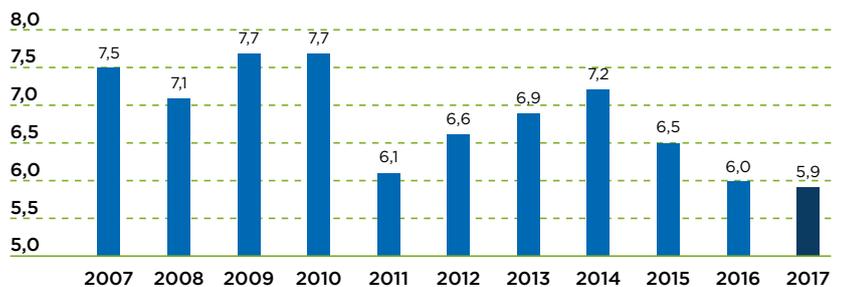
## Wohnungen

Eine diplomierte Sozialpädagogin stellt die ideale Schnittstelle zwischen dem sozialen Management der Genossenschaft und dem Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. dar. Der Mehrwert genossenschaftlichen Wohnens besteht in der Betrachtung des gesamten Wohnumfeldes, der Menschen und der Förderung von Nachbarschaften. Bereits in der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1899 wurde der Zweck der Solidargemeinschaft klar definiert. Auch im 21. Jahrhundert handelt die Genossenschaft noch nach der Maxime, der Bürgergesellschaft qualitativ guten Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten.

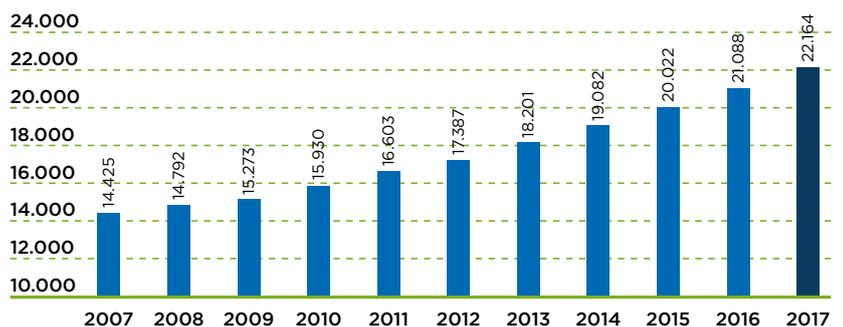
Zum 31.12.2017 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete 6,41 € je Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Wert stellt den günstigsten Vergleichswert aller Wohnungsunternehmen in Freiburg dar. 2017 wurde bei 969 Wohnungen die Miete geprüft und zur Sicherstellung des strengen Wirtschaftlichkeitsgebotes moderat angepasst.

### Fluktuation in den Wohneinheiten

in %



### Entwicklung Mitglieder



## Gebäudeservice

Die Abteilung Gebäudeservice gewährleistet die Sicherstellung des Förderauftrages „Bereitstellung und Erhalt von Wohnraum“. Dabei wird insbesondere darauf geachtet, dass genossenschaftliche Qualitätsstandards über den Zeitraum der Nutzungsdauer von Immobilien erhalten bleiben. Im permanenten Fokus stehen nicht nur die Bausubstanz und die technische Ausstattung von Gebäuden, vielmehr spielen die Außenanlagen und die Wohnumfeld-Analyse eine wesentliche Rolle im Portfoliomanagement.



# 10.897.833 €

Gesamtinvestition

Zum 31.12.2017 betreut das zehnköpfige Team um Andreas Gerke, Leitung Gebäudeservice, 4.817 Wohnungen sowie 149 Gewerbeeinheiten. In mittlerweile sechs Seniorenwohnanlagen mit 206 Wohnungen und einem Pflegeheim mit 72 Betten wird genossenschaftliches Wohnen auch im hohen Alter oder mit Betreuungsbedarf ermöglicht. Das Team von ausgebildeten Fachkräften gewährleistet die technische Betreuung für 297 Wohnanlagen mit 96 zentralen Heizungsanlagen, 44 Nahwärmeübergabestationen/Internen Übergabestationen, 7 Blockheizkraftwerken, 1.175 Etagenheizungen, 31 Photovoltaik-, 89 Aufzugsanlagen sowie 11 Waschkäusern. Neben dem

1

Denzlingen  
Rosenstraße



1

technischen Support zählen Verkehrssicherungspflichten, Trinkwasserhygiene, Medienversorgung sowie Energiebeschaffung zu den wesentlichen Aufgaben im Gebäudeservice. Für die Grün- und Baumpflege zeichnet der eigene Regiebetrieb mit sechs Mitarbeitern verantwortlich. Circa 97.400 Quadratmeter Grünfläche, mehr als 1.000 Bäume und 27 Spielplätze werden von dem Gärtner-Regiebetrieb gepflegt. Die Optimierung der Betriebskosten und des äußeren Erscheinungsbildes stehen dabei im Mittelpunkt des Handelns.

Im Jahr 2017 wurden 10.897.832,98 € in die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios investiert. Dabei entfielen 10.150.350,47 € auf Instandhaltungs- und 747.482,51 € auf aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen. In Summe wurden 5.812 Aufträge an das regionale Fachhandwerk – den Partner der Bauverein



# 149

Gewerbeeinheiten



2

**Freiburg-  
Betzenhausen**  
Idinger Hof



# 365 Tage

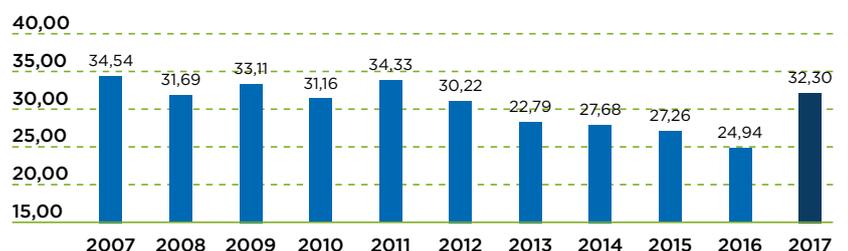
Bereitschaftsdienst

Breisgau eG – vergeben. 272 Neuvermietungen im Bestand wurden bearbeitet. Bei 54 Wohnungen wurde eine Vollsanierung durchgeführt. In der Wohnanlage in Freiburg, Lehener Straße 56–62, 64–70, 72–78 und Hegarstraße 13–21 mit insgesamt 132 Wohnungen wurde die Gebäudehülle energetisch modernisiert. Bei der Wohnanlage in Denzlingen, Rosenstraße 26–30 mit zwölf Wohnungen und einer Gewerbeeinheit konnte die Gebäudehülle saniert werden. In der Wohnanlage Freiburg, Innsbrucker Straße 1–7 wurden durch den Einbau moderner Aufzugsanlagen 51 Wohnungen barrierefrei erschlossen. In der größten Wohnanlage der Genossenschaft, dem Idinger Hof in Freiburg mit 220 Wohnungen, wurde in die Instandhaltung der Erschließungswege investiert. Im Quartier Freiburg, Bischofskreuz wurden in der Wohnanlage Lichtenbergstraße 3–5 in 15 Wohnungen Strangsanierungen sämtlicher Heizungs- und Sanitärleitungen sowie die kom-

plette Modernisierung der Bäder durchgeführt. Weiterhin wurden die Gewerbeeinheiten in der Lichtenbergstraße 1 und Sundgauallee 15 umfangreich saniert. Zur Förderung der Nachbarschaften im Quartier Freiburg, Haslach wurde im Erdgeschoss der Wohnanlage Luckenbachweg 8 auf einer Fläche von 65 Quadratmetern der Quartierstreff Haslach eingebaut.

## Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

je m<sup>2</sup> Wohnfläche in €



## Bauabteilung

Die Bauabteilung beschäftigt sich mit den Sonderfällen in den Lebenszyklen von Gebäuden: von der Erstellung über umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zu Abriss und bestandsersetzendem Neubau.

Hierbei übernimmt das Team von Architekten, Bautechnikern, Bauzeichnern und Kaufleuten sowohl die Ingenieurleistungen für Planung, Ausschreibung und Bauleitung von eigenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben als auch die bauherrenseitige Projektsteuerung extern beauftragter Planungsleistungen.



# 31.487.409 €

Investitionen im Jahr 2017

Zu Beginn sämtlicher Maßnahmen werden Voruntersuchungen durchgeführt. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden das jeweilige Bestandsgebäude samt Wohnumfeld hinsichtlich Baumaßnahme, Baukosten und Rahmenterminplan analysiert.



# 350

Mietwohnungen in Bau bzw. Projektierung

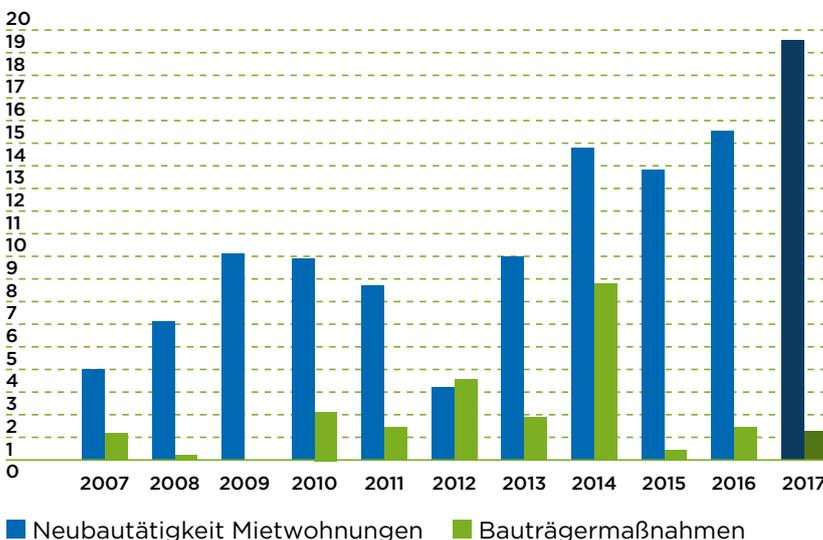
Bei Neubaumaßnahmen steht das Grundstück unter Berücksichtigung des örtlichen Bauplanungsrechts im Mittelpunkt der Voruntersuchung. Gemäß der Projektkonzeption müssen Gestehungs- und Bewirtschaftungskosten auf Machbarkeit untersucht werden. In der Realisierungsphase übernimmt die Bauabteilung Planungsleistungen, die Ausschreibung sowie die Bauleitung der Maßnahmen. Nach Fertigstellung, Abnahme und Bezug der Vorhaben werden die Projekte von der Bauabteilung in die Bewirtschaftung übergeleitet.

Aktuell realisiert die Bauabteilung zehn Neubauvorhaben in Entwicklung, Planung und Ausführung mit insgesamt 350 Mietwohnungen, 16 Eigentumswohnungen und 22 Gewerbeeinheiten. Das geplante Bauvolumen beträgt 125.000.000,00 €. Aus Gründen der Qualitätssicherung und Optimierung von Kosten und Bauleistungen führt die Bauabteilung bereits seit Jahrzehnten alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Gebäudebestand durch. Jährlich setzen die in der Instandhaltung und Modernisierung tätigen Mitarbeiter der Bauabteilung rund. 3.000.000,00 € Bauvolumen in durchschnittlich acht Wohnanlagen um. Dabei werden regelmäßig 300 Bewohner während der Baumaßnahmen begleitet.

Aufgrund der ungebremsten Nachfrage nach Mietwohnungen wird die Bauabteilung die Portfolioentwicklung der Genossenschaft maßgeblich mitgestalten.

### Entwicklung der Investitionen

in Mio. €



## Bauvorhaben

### „Carl-Sieder-Hof“, Freiburg

#### Errichtung von Mietwohnungen, Reihenhäusern sowie Gewerbeeinheiten

Das Projekt ist nach einem der Gründungsväter der Bauverein Breisgau eG benannt. Carl Sieder gründete im Frühjahr 1899 gemeinsam mit Universitätsprofessor Dr. Carl Johannes Fuchs den Bauverein Freiburg. Im Jahr 2016 konnte von der Stadt Freiburg die Straße Carl-Sieder-Weg erworben und überbaut werden.

Die Wohnanlage im KfW-Effizienzhaus-55-Standard umfasst insgesamt 34 Mietwohnungen, fünf Reihenhäuser, eine zweigruppige Kindertagesstätte, eine Senioren-Tagespflegeeinrichtung, Kurzzeit-Pflegeplätze sowie den Pflegestützpunkt Freiburg-Nord der Evangelischen Sozialstation Freiburg. Sämtliche Einheiten werden über eine Photovoltaikanlage sowie ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Energie versorgt. Die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH bietet ein mitgliederförderndes Mieterstrommodell.



Im Sommer 2017, zwei Monate früher als geplant, wurden die veräußerten Reihenhäuser fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Ein weiteres Gebäude mit insgesamt neun Mietwohnungen wurde termingerecht im Herbst 2017 fertiggestellt und bezogen. Der letzte Bauabschnitt, 16 Mietwohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten entlang der Elsässer Straße, konnte im Frühjahr 2018 an die Nutzer übergeben werden.

Zwanzig Mietwohnungen werden durch das Förderprogramm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert.

1

#### Freiburg-Mooswald

Carl-Sieder-Hof,  
Visualisierung



**1**

**Gundelfingen**

Alte Bundesstraße



**2**

**Gundelfingen**

Arkaden

**Bauvorhaben**  
**„Alte Bundesstraße“, Gundelfingen**  
**Errichtung eines Wohn- und**  
**Geschäftshauses**

In der Ortsmitte von Gundelfingen wurde ein Wohn- und Geschäftshaus erstellt. Die beiden Gebäude beinhalten neben einem Drogeriemarkt auch vier Arztpraxen und neun Mietwohnungen. Nach der erfolgreichen Fertigstellung und Eröffnung des Drogeriemarktes im November 2017 wurden auch die Mietwohnungen und Arztpraxen termingerecht an die Nutzer und Bewohner übergeben. Mit Abschluss der Baumaßnahme erhielt die Gemeinde Gundelfingen einen weiteren wichtigen Baustein zur Stärkung der Infrastruktur der



Ortsmitte. Die Sandsteinfassade im Erdgeschoss fügt sich stilvoll in die Gestaltung der Ortsmitte ein. Die Bewohner der Wohnanlage schätzen die zentrale Lage der Immobilie.



## **Bauvorhaben** **„Uni-Carré“, Freiburg** **Errichtung von Mietwohnungen und** **Gewerbeflächen**

Mit der feierlichen Grundsteinlegung im April 2017 konnte der Hochbau für die Wohnanlage „Uni-Carré“ begonnen werden. Auf dem Grundstück werden auf zehn Gebäude verteilt 10.200 Quadratmeter Wohnfläche sowie 1.040 Quadratmeter Gewerbefläche realisiert. Es entstehen 141 barrierefreie Mietwohnungen mit Tiefgarage, eine zweigruppige Kindertagesstätte samt Familienzentrum, eine Senioren-Tages- und Nachtpflegeeinrichtung, der Stützpunkt der Sozialstation 3sam sowie eine Bäckereifiliale mit Tagescafé.

Das neu entstehende Wohnungsangebot in zentraler Innenstadtlage reicht von Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und umfasst 50 nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich geförderte Wohnungen. Darüber hinaus decken 28 Service-Wohnungen wohnortnahe Dienstleistungs- und Pflegeleistungen für die Zielgruppe 60plus ab. Die ersten 49 Wohnungen wurden bereits im Mai 2018 an die Bewohner übergeben. Die übrigen Gebäude der Blockrandbebauung werden in weiteren Abschnitten bis zum Sommer 2019 übergeben.



3

3

**Freiburg-Stühlinger**  
Uni-Carré,  
Hugstetter Straße

1

Denzlingen  
Sommerhof



1



2

## Bauvorhaben Wohnanlage Sommerhof, Denzlingen

### Ausgezeichnete Architektur

Der Landesverband des Bundes Deutscher Architekten (BDA) vergab im Oktober 2017 die renommierte „Hugo-Häring-Auszeichnung“ für „Gute Bauten“. Ausgezeichnet wurde neben anderen auch das Wohnquartier Sommerhof in Denzlingen. Das Mehrgenerationenquartier wurde 2014 nach den Entwürfen des Freiburger Architekturbüros mbpk melder binkert prettner kerner in Zusammenarbeit mit Dasch Zürn Freie Architekten, Stuttgart, realisiert. Es entstanden 25 Mietwohnungen sowie Räume für ein Quartierszentrum, soziale Einrichtungen und Gewerbe; die BPD Immobilienentwicklung GmbH ergänzte das Ensem-



ble mit 27 Eigentumswohnungen. Die fünfköpfige Fachjury begründete ihr Urteil damit, dass „die neue Wohnbebauung nach innen eine spürbare Identität entwickelt und gleichwohl eng mit dem Umfeld vernetzt ist“. Das dynamische Wechselspiel der Baukörper ließe immer wieder neue Perspektiven und attraktive Orte der Begegnung im Quartier entstehen.

Mit dieser Auszeichnung qualifizierte sich der Sommerhof zugleich für die Verleihung des begehrten Hugo-Häring-Preises, der seit 1969 alle drei Jahre vom Landesverband Baden-Württemberg für „Gute Bauten“ als gemeinsames Werk von Bauherren und Architekten verliehen wird.

2

Denzlingen  
BDA-Auszeichnung  
2017





3

### **Bauvorhaben „Gutleutmatten-West“, Freiburg Errichtung von Mietwohnungen**

Im Jahr 2017 erfolgten nach erforderlicher umfangreicher Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Ausführungsplanung und Ausschreibungen der Bauleistungen für das neue Wohngebäude in der Maria-Salome-Buchmüller-Straße im Neubaugebiet Gutleutmatten-West. Im Bauvorhaben werden insgesamt zwölf Mietwohnungen im KfW-Effizienzhaus-55-Standard entstehen. Sechs Wohnungen werden nach Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich gefördert, sechs Wohnungen werden frei finanziert vermietet. Das Gebäude wird ökologisch über ein Nahwärmenetz der Badenova Wärmeplus von einem Blockheizkraftwerk und von Solarwärmekollektoren, die auf dem Dach des Gebäudes installiert werden, beheizt. Das großzügige Grundstück bietet Platz für Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen und gemeinschaftliche Spiel- und Grünflächen. Der Baustart erfolgt im Sommer 2018.



4

### **Bauvorhaben „Haus Lukas“, Freiburg-St. Georgen Errichtung eines Wohngebäudes mit (Pflege-)Wohngruppe im Erdgeschoss**

Im Stadtteil Freiburg-St. Georgen, in unmittelbarer Nähe zur Lukas-Kirche, wird die Bauverein Breisgau eG in enger Abstimmung mit der Evangelischen Sozialstation Freiburg e.V. und der Evangelischen Pfarrgemeinde Freiburg-Südwest ein Wohnhaus mit insgesamt 14 Wohnungen und einer Tiefgarage errichten. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss eine Wohngruppe mit zwölf Einzelzimmern sowie großzügigen Gemeinschaftsräumen geplant. Dieses Angebot richtet sich an Menschen mit unterschiedlichen ambulanten Pflegebedürfnissen. Im Erdgeschoss entsteht außerdem eine Gewerbeeinheit, in der die Evangelische Sozialstation Freiburg einen weiteren Pflegestützpunkt einrichtet.

Neben zwei Pfarrwohnungen im Obergeschoss werden die Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen vorrangig für ältere Bewohner konzipiert: Es entstehen insgesamt 14 seniorengerechte Wohnungen. Die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Maßnahme ist aktuell in Bearbeitung. Anfang 2018 erfolgten die Rodung des Grundstücks und der Abbruch des Bestandsgebäudes. Der Baubeginn des Neubauvorhabens ist für Sommer 2018 geplant.

3

**Freiburg-Haslach**  
Gutleutmatten

4

**Freiburg-St. Georgen**  
Haus Lukas



1

### **Bauvorhaben** **Mehrgenerationenwohnen, Schallstadt**

#### **Errichtung von Miet- und Eigentumswohnun- gen sowie von Gewerbeeinheiten**

Nachdem der Kaufvertrag für die Grundstücke im Mai 2017 beurkundet wurde, konnte mit der Planung für diese zentrale Innenentwicklungsmaßnahme in Schallstadt begonnen werden. Auf dem Gelände des Alten Sportplatzes entstehen insgesamt drei Mehrgenerationenhäuser mit 36 Mietwohnungen und Räumlichkeiten für einen Bürgertreff mit ehrenamtlich betriebem Café, eine Kinderbetreuungseinrichtung, eine Senioren-Tagespflegeeinrichtung sowie ein Ladengeschäft. Auf den benachbarten Grundstücken im Böttche-Areal errichtet die Genossenschaft 16 Eigentumswohnungen. Ein großzügiger Marktplatz und Wohnhof mit abwechslungsreich gestalteten Freiflächen runden die Entwicklungsmaßnahme ab. Ende November 2017 wurde der Bauantrag für die 16 Eigentumswohnungen zur Genehmigung eingereicht. Der Baustart für die Eigentumswohnungen auf dem Böttche-Areal ist für Ende 2018, für die Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten auf dem Alten Sportplatz für Frühjahr 2019 geplant.

### **Bauvorhaben** **„Mehrgenerationenwohnen St. Nikolauskirche“, Freiburg-Opfingen**

#### **Errichtung von zwei Wohngebäuden mit (Pflege-)Wohngruppe**

Auf den Grundstücken bei der St. Nikolauskirche in Freiburg-Opfingen wird ein attraktives Wohnquartier für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Gemeinsam mit dem Projektpartner Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart, werden rund 4.000 Quadratmeter Fläche für Miet- und Eigentumswohnungen sowie mehrere soziale Angebote realisiert.

Die Bauverein Breisgau eG bebaut eine Grundstücksfläche von 2.230 Quadratmetern. Zwölf seniorengerechte Wohnungen werden in dreigeschossiger Bauweise realisiert. Im Erdgeschoss zieht die Sozialstation Tuniberg e.V. ein. Außerdem ist im Erdgeschoss eine Wohngruppe mit zwölf Einzelzimmern und großzügigen Gemeinschaftsräumen konzipiert. Des Weiteren besteht Bedarf an einem Gemeinschaftsraum, der vorrangig von der Pfarrgemeinde und den Bewohnern der Wohnanlage genutzt werden soll. Der Baubeginn erfolgt 2019.

1

**Schallstadt**  
Neue Ortsmitte



2

## **Bauvorhaben Alemannen-Schlesier-Straße, Freiburg**

### **Bestandseretzender Neubau von Mietwohnungen**

Entlang der Alemannenstraße in Freiburg-Littenweiler wird der dortige Wohnungsbestand aus den 1950er Jahren durch einen zeitgemäßen Wohnungsbau ersetzt. Hierfür hat die Genossenschaft in Abstimmung mit der Stadt Freiburg eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Architekturbüros durchgeführt.

Es entstehen drei straßenbegleitende Baukörper, die einen begrünten Innenhof umschließen. Die zweigeschossigen Gebäude mit ausgebauten Satteldächern fügen sich wie selbstverständlich in die Baukörper der Umgebung ein. Die für die Baumaßnahme erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage unter den Gebäuden untergebracht. Insgesamt entstehen durch die Baumaßnahme 24 neue, barrierefrei erreichbare Mietwohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung. Durch die Baumaßnahme können auf dem bebauten Bestandsgrundstück rund 60 % mehr genossenschaftliche Wohnfläche als bisher zur Verfügung gestellt werden.

2

### **Freiburg-Littenweiler**

Alemannen-  
Schlesier-Straße



1

**Freiburg-  
Betzenhausen**  
Lichtenbergstraße

### **Bauvorhaben Lichtenbergstraße 3-5, Freiburg**

#### **Aufstockung und Anbau von Mietwohnungen**

Bereits im Sommer 2017 erfolgte die Sanierung der Sanitärstränge des vorhandenen Bestandsgebäudes Lichtenbergstraße 1-5 mit 15 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Nach zwischenzeitlich vorliegender Baugenehmigung wird im Herbst 2018 mit den Baumaßnahmen für die eingeschossige Aufstockung sowie den Anbau begonnen. Durch diese Maßnahme entstehen innerhalb des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft in zentraler Lage in Betzenhausen-Bischofslinde insgesamt 13 neue barrierefrei erreichbare Mietwohnungen.

2

**Kirchzarten**  
Wohnen am Kurhaus

Im Zusammenhang mit dieser Innenentwicklungsmaßnahme erhielt die Bauverein Breisgau eG die erste Genehmigung eines Mobilitätskonzeptes innerhalb der Stadt Freiburg. Hierbei werden im umgebenden Gebäudebestand Stellplätze für die Fahrzeuge unserer Mieter und Mitglieder sowie Carsharing-Stellplätze errichtet.



2

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

Am südwestlichen Rand von Kirchzarten entsteht in unmittelbarer Nähe zu Kurhaus, Schwimmbad und Sportanlagen eine attraktive Ortserweiterung. Die Bauverein Breisgau eG hat sich in einem offenen Bewerbungsverfahren gegen Mitbewerber durchgesetzt und kann dadurch den eigenen genossenschaftlichen Wohnungsbestand in Kirchzarten um 20 Mietwohnungen vergrößern. Vier Wohnungen werden nach den Vorgaben des Landeswohnraumprogramms vermietet, 16 Wohnungen werden frei vermietet. Darüber hinaus werden sechs Doppelhaushälften zur Eigentumbildung vorrangig für Genossenschaftsmitglieder erstellt. Die Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichtet und bieten rund 70 Menschen ein neues Zuhause.



3

**Freiburg-  
Brühl-Beurbarung**  
Güterbahnhof Nord

3

### **Bauvorhaben** **Güterbahnhof Nord, Freiburg** **Neubau von Mietwohnungen und Gewerbeflächen**

Auf dem Areal „Güterbahnhof Nord“ in Freiburg entsteht ein neues Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Auf dem zwischen Eugen-Martin-Straße und Elisabeth-Geissler-Ruckmich-Straße gelegenen Grundstück werden sowohl Wohngebäude mit wohnungsnahen Dienstleistungen in den Erdgeschossen als auch ein reines Gewerbegebäude entlang des Boulevards errichtet.

Der Wohnungsbestand der Bauverein Breisgau eG in Brühl-Beurbarung wird durch die Baumaßnahme um 57 Wohnungen mit insgesamt rund 4.600 Quadratmetern Wohnfläche, eine Kinderbetreuung und eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren vergrößert. Die Wohngebäude bieten ein vielfältiges Wohnungsgemeinschaft von Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und werden im ökologischen und energiesparenden KfW-Effizienzhaus-55-Standard nach Freiburger Richtlinien mit Wärmerückgewinnung errichtet. Der Baustart ist für Anfang 2019 geplant.



## Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

**G**enerationenübergreifendes Wohnen und die Förderung lebendiger Nachbarschaften nehmen einen wesentlichen Anteil bei der Mitgliederförderung der Genossenschaft ein. Hierzu wurde am 6. November 2011 der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. gegründet. Zum 31.12.2017 zählt der Verein 479 Mitglieder. Im April 2018 konnte bereits das 500. Mitglied in dem noch jungen Verein begrüßt werden.

**1**  
Veranstaltungsbörse im Quartierstreff 33, Freiburg-Stühlinger

Inzwischen sind 104 Ehrenamtliche in fünf Quartierstreffs tätig und zwar in Zähringen (Quartierstreff 46), im Stühlinger (Quartierstreff 33), in Haslach (Quartierstreff Luckenbachweg) sowie in Denzlingen (Quartierstreff Sommerhof) und Kirchzarten (Quartierstreff 20).

In jedem Quartierstreff unterstützt eine Mitarbeiterin die Geschäftsführung des Quartiersvereins und den

Quartierskoordinator in der Verwaltung und Organisation vor Ort. Darüber hinaus ist eine diplomierte Sozialpädagogin im Bereich Betreuung der Nachbarschaftshilfe sowie Sozialberatung tätig. Vor Ort bietet sie eine Sprechstunde in jedem Quartierstreff und regelmäßige Sozialberatung an. Komplettiert wird das Team von 43 Nachbarschaftshelfer, die in den Quartieren aktiv sind.

**1.947**   
Veranstaltungen



**1**  
Für Personen in Notlage oder mit geringem Einkommen ist es möglich, aus dem Sozialfonds einen Zuschuss zur Nachbarschaftshilfe zu erhalten. Im Jahr 2017 wurden hierfür 480,00 € ausgeschüttet. In der Nachbarschaftshilfe, insbesondere für Reinigungsdienste und Haushaltshilfe, erfolgten 222 Aufträge bei einer Leistung von 1.030 Stunden. Hier lässt sich ein spürbarer Anstieg des Bedarfs erkennen. Mittlerweile werden 3.470 Haushalte durch den Quartierstreff erreicht.

 **104**  
Ehrenamtliche

**2**  
Boule-Spiel im Quartierstreff 46, Freiburg-Zähringen



2017 kamen insgesamt in allen fünf Quartiertreffs 21.282 Besucher zu 1.947 Veranstaltungen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg der Besucherzahl um 20 % und bei der Zahl der Veranstaltungen um 16 %. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Quartiersarbeit bei der Bauverein Breisgau eG kontinuierlich anwächst und einen hohen Stellenwert in der vernetzten Stadtteilarbeit einnimmt.

### Die Veranstaltungen im Jahr 2017

Sport im Haslacher Bad, Sport im Seepark, Wanderungen, Diavorträge, Vernissagen, Sommerfest, Adventsbasar, Weihnachtsfeier, Eröffnungsfeier Luckenbachweg, Gesundheitsvorträge, Kinderferienfreizeit, Caracalla, Gymnastikstunden, Kleidertauschbörse, Filmabende, Sonntagsfrühstück, Büchertauschaktionen, vielfältige Vorträge sowie zahlreiche Sonderveranstaltungen und eine Dankeschön-Fahrt für alle ehrenamtlich Aktiven



**479**  
Mitglieder

### Aufgaben laut Satzung

- die Jugend- und Altenhilfe zu fördern
- die Unterstützung von Personen in Verrichtungen des täglichen Lebens, die zu dem Personenkreis des § 53 AO gehören, um diesem Personenkreis eine eigenständige Lebensführung in der vertrauten Umgebung (Nachbarschaft) auch bei Krankheit, Gebrechlichkeit und im Alter noch lange zu ermöglichen
- Bildung und Erziehung zu fördern
- Völkerverständigung und internationale Gesinnung zu fördern

### Aktivitäten des Vereins

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



3

Caféteam des Quartierstreffs 46, Freiburg-Zähringen

## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG besteht bereits seit rund 100 Jahren und steht für Verlässlichkeit und Kontinuität. Von den rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland verfügen lediglich 47 Genossenschaften über das Finanzierungsinstrument einer eigenen Spareinrichtung. Seit der Finanzkrise verzeichnen die Spareinlagen einen enormen Zuwachs.



# 1.641.846 €

Wachstum in Jahresfrist

1

### Freiburg-Zähringen

Rastatter Straße

Zum 31.12.2017 betragen die Einlagen der Genossenschaftsmitglieder sowie Sparerberechtigten 106.788.301,11 €. Die Einlagen splitten sich auf in 82,5 Mio. € Spareinlagen und 24,2 Mio. € Sparbriefen. Mittlerweile 15.000 Konten werden von einem Team mit fünf bankfachlich ausgebildeten Fachkräften verwaltet.

Das kontinuierliche Wachstum der Spareinlagen bestätigt die Unternehmensführung, das Angebotstableau der klassischen Geldanlage laufend

auf die Anforderungen der Mitglieder anzupassen. Vor allem der Sparbrief zählt seit seiner Auflegung im Jahr 2010 zu den beliebtesten Anlageformen, da er sich auch für Kapitalgesellschaften und Genossenschaften eignet. Die Einlagen verleihen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung finanzielle Unabhängigkeit vom Kreditmarkt, da sie zur Eigenfinanzierung verwendet werden können. Strategisch werden die Mittel insbesondere für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Schwerpunktmäßig werden hier auch „grüne Investitionen“ in ökologische, sozial verträgliche und nachhaltige Maßnahmen refinanziert. Die Bauverein Breisgau eG engagiert sich hierbei seit Jahrzehnten im Bereich der regenerativen Energiequellen.



# 106.788.301 €

Spareinlagen



1



# 15.000

Konten



Durch die Begrenzung der Bankerlaubnis auf das Spareinlagengeschäft bleibt das Geld der Anleger „im Unternehmen“ und stellt eine grundsätzliche Anlageform dar. Im Gegensatz zu Universalbanken zeichnen sich Spareinrichtungen durch ein Maximum an Sicherheit für Sparanlagen aus. Neben der attraktiven Zinsgestaltung schätzen die Mitglieder den Kapitaleinsatz in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand in der Region.

Die Sicherung der Einlagen erfolgt über dauerhaft gesicherte Mieterträge. Darüber hinaus ist die Bauverein Breisgau eG Mitglied im GdW-Sicherungsfonds, der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die gesetzliche Prüfung der Spareinrichtung erfolgt jährlich durch den Prüfungsverband vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart.



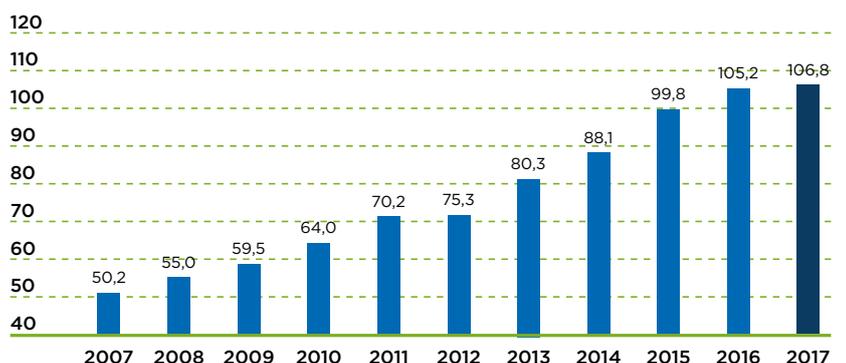
2

2

**Freiburg-Brühl-Beurbarung**  
Emmendinger Straße

## Entwicklung Spareinlagen

in Mio. €



## Eigentumsverwaltung

Seit über 65 Jahren gehört die Verwaltung von Wohnungseigentum zur Kernkompetenz der Bauverein Breisgau eG. Heute zählt die Genossenschaft zu den größten und bedeutendsten Immobilienverwaltern in der Region Breisgau-Hochschwarzwald.

1

### Kirchzarten

Am Keltenbuck

Das Dienstleistungssegment umfasst die Verwaltung von gemeinschaftlichem Wohneigentum, Sondereigentum, Gewerbeimmobilien sowie die komplette Miethausverwaltung. Seit Kurzem rundet der Maklerservice für Kauf, Verkauf und Vermietung das Leistungsspektrum ab.

3.471 

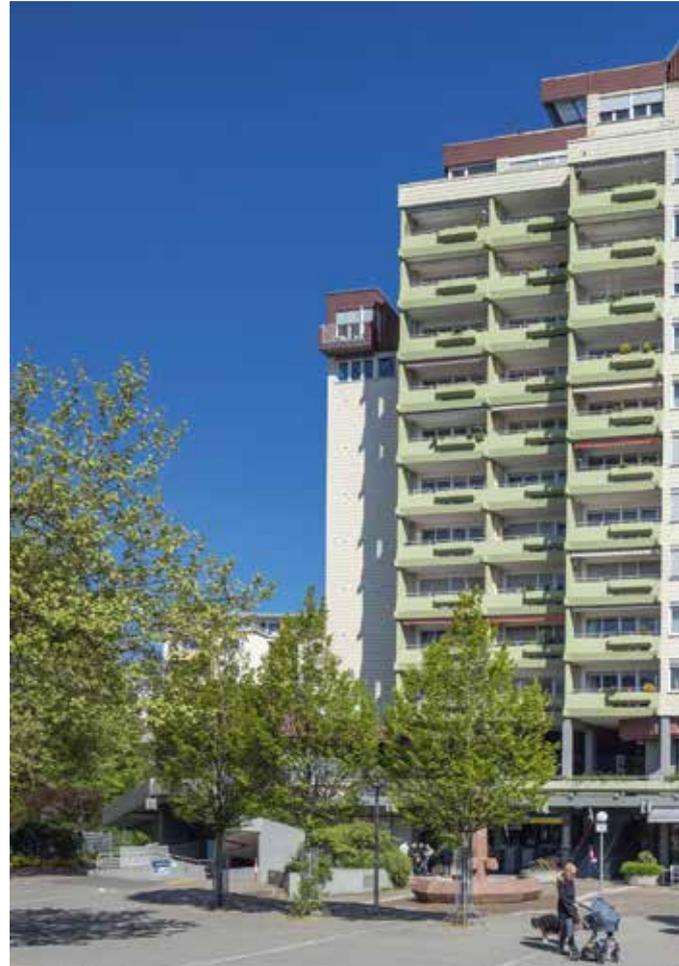
verwaltete Wohneinheiten

Zum 31.12.2017 verwaltet die Genossenschaft 171 Eigentümergemeinschaften mit 3.385 Wohnungen und 2.297 Pkw-Stellplätzen. Darüber hinaus werden 53 Gewerbeeinheiten und 75 Wohnungen in der Mietsonderverwaltung und 11 Wohnungen in der Mietverwaltung betreut.

Das Leistungsspektrum umfasst neben den gesetzlichen Verwalterpflichten sämtliche kaufmännischen und technischen Aufgaben, insbesondere die Herbeiführung und Umsetzung von Beschlüssen, die Beauftragung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die treuhänderische Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder. Zum Ende des Geschäftsjahres verwaltete die Eigentumsverwaltung 23,6 Mio. € Vermögenswerte. Das Auftragsvolumen für Handwerker betrug 2,9 Mio. €.

23,9 Mio. € 

verwaltete Vermögenswerte



2

Das Auftragsvolumen für Handwerker betrug 2,9 Mio. €.



1



Ein Garant solider Eigentumsverwaltung ist das hochqualifizierte Team von Immobilienfachkräften. Zum 31.12.2017 garantieren sechs ausgebildete WEG-Verwalter/-innen, sieben kaufmännische Angestellte sowie ein Bautechniker die hohe Qualität der persönlichen und individuellen Kundenbetreuung.

Moderne wohnungswirtschaftliche Softwareanwendungen unterstützen das Team in sämtlichen kaufmännischen und technischen Prozessen.



**2,9 Mio. €**  
Instandhaltungsmaßnahmen



2

**Freiburg-Bischofslinde**  
Sundgaullee

## Rechnungswesen

**D**as Rechnungswesen bearbeitet sämtliche Geschäftsvorgänge der Genossenschaft und deren Tochterunternehmen. Dabei werden die gesetzlichen Vorschriften sowie die Grundsätze der ordnungsgemäßen Buchführung berücksichtigt und eingehalten.

Daneben dient das Rechnungswesen der Erfassung und Überwachung entstehender Geld- und Leistungsströme. Gegenüber den Organen der Genossenschaft, Wirtschaftsprüfern, Finanzamt und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht werden die Geschäftsvorgänge analysiert,

1

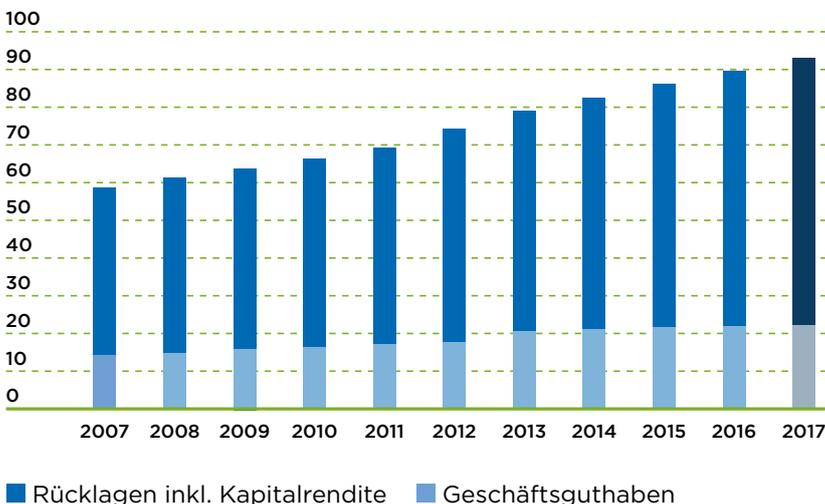
**Freiburg-Haslach**  
Markgrafenstraße



1

### Eigenkapitalentwicklung

in Mio. €



dokumentiert und entsprechende Nachweise erbracht. Ebenso dient das Rechnungswesen bei strategischen Unternehmensentscheidungen als zentrale Informationsquelle und Steuerungsinstrument. Ein wesentliches Steuerungsinstrument stellt ein detailliertes Berichtswesen dar, das insbesondere im Risikomanagement, im internen Kontrollsystem, in der internen Revision, im Planungswesen und im Controlling Anwendung findet. Dabei stehen das betriebswirtschaftliche und genossenschaftliche Handeln nicht in Konkurrenz zueinander, sondern kombinieren die vielfältigen Kompetenzen einer Genossenschaft.



2



2

**Freiburg-March**  
Schwarzwaldstraße



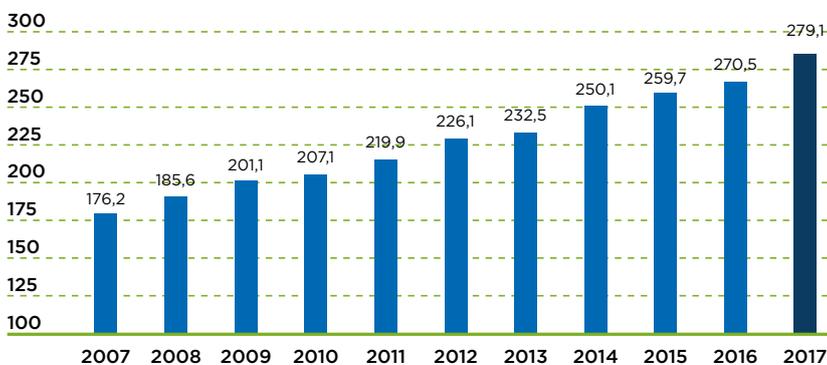
**279.129.766 €**

Bilanzsumme

Zum 31.12.2017 sind im Rechnungswesen der Bauverein Breisgau eG insgesamt elf Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in Voll- beziehungsweise Teilzeit beschäftigt. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung verwaltet das Rechnungswesen eine Bilanzsumme in Höhe von 279.129.766,04 €. Hiervon betreffen 226.522.116,54 € das Anlagevermögen, das im Wesentlichen den Wohnungsbestand der Genossenschaft repräsentiert. Das Umlaufvermögen beträgt 52.581.008,00 €. Das Anlagevermögen macht 81 % und das Umlaufvermögen 19 % der Bilanzsumme aus. Die Vermögens- und Kapitalstruktur entspricht der Entwicklung der Genossenschaft und kann als gut bezeichnet werden.

### Bilanzsumme

in Mio. €



## Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH



**1**  
**Freiburg-Zähringen**  
Blockheizkraftwerk  
Offenburger Straße

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1997 mit einem Stammkapital in Höhe von 25.564,59 € gegründet. Davon hält die Bauverein Breisgau eG mit 19.224,57 € einen Anteil von 75,2%, die Badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG mit 6.340,02 € einen Anteil von 24,8 %.

Die Hauptaufgabe der Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH besteht in der Errichtung und dem Betrieb von Energieversorgungsanlagen auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung. Damit können Mitglieder, Mieter und Eigentümer des von der Bauverein Breisgau eG verwalteten Gebäudebestandes sowie Dritte mit Energie versorgt werden. Ziel der Bauverein Breisgau eG ist es, über die EVB dauerhaft Energie für kostengünstige Wärme und Strom zu produzieren und diesen Vorteil direkt an die Mieter weiterzugeben.



**75,2 %**  
Betriebsanteil



**2.819 t**  
Kohlenstoffdioxideinsparung

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

Die Bilanzsumme der EVB betrug zum 31.12.2016 insgesamt 3.534 T€. Der Bilanzgewinn zum 31.12.2016 betrug 9.365,49 €. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes war der Jahresabschluss der EVB für 2017 noch nicht erstellt.

Im Geschäftsjahr 2017 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH auf den Betrieb von insgesamt zehn Energiezentralen. Zum 31.12.2017 werden 2.177 Wohneinheiten mit einer beheizten Fläche von 150.976 Quadratmetern mit Energie versorgt. Die Kohlenstoffdioxideinsparung beträgt jährlich 2.819 Tonnen. Dieser Wert entspricht dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 1.156 Kleinwagen.

2017 wurden die Blockheizkraftwerke im Kohlerhof in Breisach sowie in der Egonstraße in Freiburg planmäßig erneuert. Im April 2018 konnte der Neubau der Energiezentrale Uni-Carré in Freiburg samt Mieterstrommodell fertiggestellt werden.

## Personal

Zum 31.12.2017 beschäftigt die Genossenschaft insgesamt 119 Mitarbeiter. Diese setzen sich zusammen aus 58 Vollzeitkräften inklusive zwei hauptamtlichen Vorständen, einem nebenamtlichen Vorstand, 28 Teilzeitkräften, einem Auszubildenden, 6 Mitarbeitern auf Geringfügigkeitsbasis sowie 25 Hauswarten.

Die Abteilungen Bauabteilung, Eigentumsverwaltung, Gebäudeservice, Mieter- und Mitgliederservice, Rechnungswesen und Spareinrichtung unterstehen je einem Abteilungsleiter beziehungsweise einer Abteilungsleiterin. Der Prokurist verantwortet die Bauabteilung und den Gebäudeservice. Die Abteilungen IT, Personal und Vorstandsassistenten werden von den jeweiligen Stabstellen geleitet. Ergänzt wird das Mitarbeiterteam durch die Position eines Quartierskoordinators, der das soziale und das generationenübergreifende Wohnen seit 2009 stetig weiterentwickelt.

Im Herbst 2015 wurde erstmals ein Betriebsrat gewählt. Dieser besteht entsprechend der Unternehmensgröße aus sieben Mitgliedern. Ein stetiger Austausch zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat gewährleistet eine attraktive Arbeitsplatzausgestaltung sowie die Einhaltung der Schutzvorschriften des Betriebsverfassungsgesetzes und der tariflichen Regelungen.

Die Genossenschaft kann auf einen Stab fundierter Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zurückgreifen, die aufgrund ihrer langjährigen Berufserfahrung sehr versiert ihr Aufgabenfeld bewältigen. Infolge der geringen Fluktuationsrate entwickelte sich in der Mitarbeiterschaft ein eingespieltes Team, das durch ständige Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sein Wissen manifestiert und stets erweitert. Die Bauverein Breisgau eG bildet regelmäßig Auszubildende in den Berufsbildern Immobilienkauffrau/-mann bzw. Immobilienassistentin/-assistent aus. Im Sommer 2017 konnte eine Mitarbeiterin aus der Eigentumsverwaltung und dem Maklerservice den Bachelorstudiengang im Bereich Im-



mobilienvirtschaft mit sehr guten Ergebnissen abschließen. In dem Verantwortungsbereich der Genossenschaft liegt es, junge Menschen frühzeitig zu fördern und somit zukunftsweisend für einen sehr gut ausgebildeten Mitarbeiterstab und einen reibungslosen Arbeitsablauf zu sorgen.

 **119**  
Mitarbeiter

Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Der Tarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellt die Grundlage des Vergütungssystems dar.

## C) Bericht des Aufsichtsrates

**D**ie Genossenschaft hat sich auch im 118. Geschäftsjahr positiv entwickelt. Das Geschäftsjahr 2017 konnte mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen werden. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt konnten die Chancen genutzt werden, Mehrwerte für die Mitglieder der Genossenschaft zu generieren.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung. In sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer konstituierenden sowie fünf Kommissionssitzungen wurden alle sich hieraus ergebenden Themen behandelt und alle in- folgedessen erforderlichen Beschlüsse gefasst. Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne wurden in Abstimmung auf das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm ausgearbeitet und stellen die Grundlage der Beratung und Bewertung zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens dar. Eine Gefährdungsanalyse im Zuge des strategischen Risikomanagements fungiert als Frühwarnsystem. Wesentliche Risiken bestehen nicht. Bei einer Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden Art, Umfang und Ausrichtung des Förderauftrags zugunsten der Mitglieder der Genossenschaft und die wesentlichen Grundsätze der Geschäftspolitik entwickelt und festgelegt.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Die Bauverein Breisgau eG ist in allen wichtigen Bereichen gut positioniert und verfügt über eine solide betriebswirtschaftliche Basis.

Ein Hauptaugenmerk des Aufsichtsrates wurde 2017 als dem ersten Geschäftsjahr in neuer Vorstandsbesetzung auf die vertiefte Implementierung und den Vollzug des Generationenwechsels im Vorstand gerichtet. Dabei galt es, den eingeschlagenen Weg der Geschäftspolitik fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Die Prüfungskommission konzentrierte sich, wie bereits im Vorjahr, auf die Prüfung der Finanzplanung und Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten.

Die Bau- und Wohnungskommission prüfte künftige Bestandsentwicklungspotenziale sowie die bauliche Abwicklung von Neubau- und Sanierungsvorhaben, jeweils in enger Abstimmung mit dem Vorstand.

**1**

**Freiburg-Gartenstadt**  
Wohnen im Grünen



**1**

Am 27.06.2017 wurden die turnusgemäß auscheidenden Aufsichtsräte, die sich der Vertreterversammlung zur Wiederwahl gestellt hatten, im Amt bestätigt. Der Aufsichtsrat setzt sich daher unverändert aus elf Mitgliedern zusammen.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die gesetzliche Prüfung in der Zeit vom 26.03. bis 13.04.2018 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2017 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war im Jahr 2017 durchweg positiv. Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat seinen Dank an den Vorstand sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus.

Freiburg, den 09.05.2018

**Der Aufsichtsrat**



Martin Behrens  
Vorsitzender



**Martin Behrens**, Rechtsanwalt,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## D) Organe der Bauverein Breisgau eG



Mitgliederversammlung der Genossenschaftsvertreter

### Mitglieder des Vorstandes

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

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

**Reinhard Disch**, Geschäftsführer, hauptamtlich bis 31.08.2017

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

---

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

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

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

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

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

**Andreas Hall**, Bürgermeister

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Gerlinde Nipken**, Immobilienkauffrau

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

---

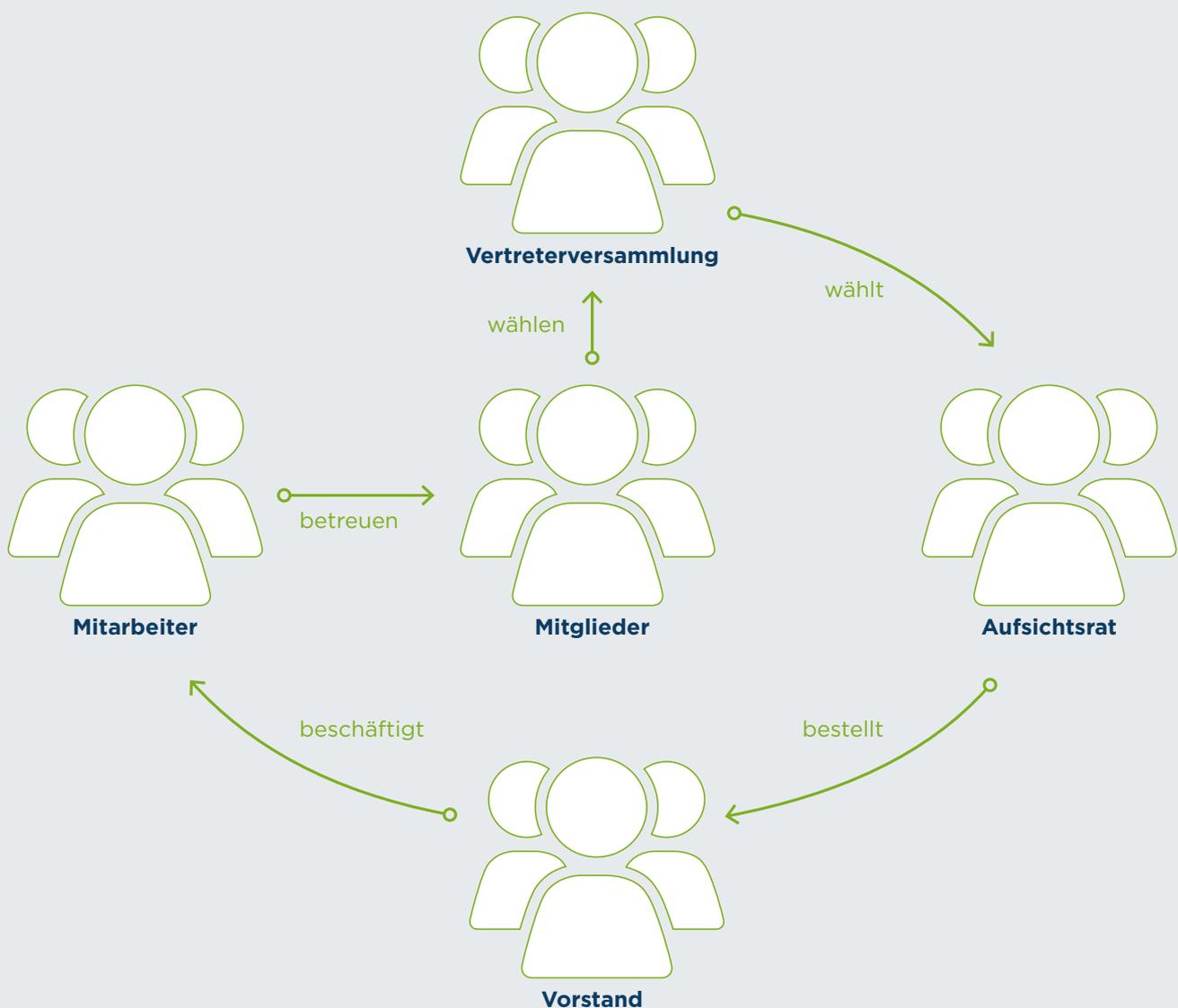
### Vertreter der Genossenschaft

112 Vertreter

## E) Die Genossenschaft

Genossenschaften sind eine starke Gemeinschaft. Seit über hundert Jahren setzen Genossenschaften erfolgreich auf die Grundprinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Sie sind Selbsthilfegemeinschaften, deren zentraler Zweck die Förderung ihrer Mitglieder ist. Mitbestimmung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze geblieben. Ein weitge-

hendes Mitwirkungsrecht haben Genossenschaftsmitglieder über ihr Stimmrecht in der General- beziehungsweise Vertreterversammlung. Die UNESCO würdigt die „Idee und Praxis der Genossenschaften“, indem sie diese Unternehmensform zum „Immateriellen Kulturerbe der Menschheit“ erklärt hat.



# II Jahresabschluss

# 2011





## A) Bilanz zum 31. Dezember 2017

### Aktivseite

#### ANLAGEVERMÖGEN

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

66.688,00

70.724,00

##### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

175.392.267,75

176.554.545,05

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

26.046.374,09

22.475.272,67

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

2.702.459,33

4.053.826,44

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

797.458,15

856.558,95

Technische Anlagen und Maschinen

1.496.181,00

1.609.100,00

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

576.211,00

608.109,00

Anlagen im Bau

17.691.172,86

5.955.462,36

Bauvorbereitungskosten

1.323.363,79

4.215.711,59

**226.025.487,97**

**216.328.586,06**

##### Finanzanlagen

Beteiligungen

19.224,57

19.224,57

Sonstige Ausleihungen

1,00

1,00

Andere Finanzanlagen

410.715,00

310.815,00

**429.940,57**

**330.040,57**

##### Summe Anlagevermögen

**226.522.116,54**

**216.729.350,63**

#### UMLAUFVERMÖGEN

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

1.925.609,71

113.069,84

Bauvorbereitungskosten

176.776,73

0,00

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

- mit unfertigen Bauten

0,00

627.734,77

- mit fertigen Bauten

289.701,06

289.701,06

Unfertige Leistungen

6.811.029,93

6.800.758,78

Andere Vorräte

70.951,70

88.435,64

**9.274.069,13**

**7.919.700,09**

Forderungen aus Vermietung

120.723,46

99.096,06

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

187.523,15

659.805,42

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

521.623,57

501.596,66

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

40.616,72

0,00

Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis

774.255,63

523.877,01

Sonstige Vermögensgegenstände

183.031,81

366.974,17

**1.827.774,34**

**2.151.349,32**

##### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

29.553.956,56

32.406.580,54

Bausparguthaben

11.925.207,97

11.270.652,35

**41.479.164,53**

**43.677.232,89**

##### Summe Umlaufvermögen

**52.581.008,00**

**53.748.282,30**

#### AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten

19.959,50

49.167,05

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

6.682,00

13.364,00

**26.641,50**

**62.531,05**

**279.129.766,04**

**270.540.163,98**

## Passivseite

### EIGENKAPITAL

#### Geschäftsguthaben

	Geschäftsjahr 2017 in €	Vorjahr 2016 in €
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	275.265,40	338.251,97
der verbleibenden Mitglieder	21.533.849,07	21.264.925,93
aus gekündigten Geschäftsanteilen	65.100,00	43.486,92
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.256,05 €, Vorjahr: 1.239,31 €		
	<b>21.874.214,47</b>	<b>21.646.664,82</b>

### KAPITALRÜCKLAGEN

#### ERGEBNISRÜCKLAGEN

##### Gesetzliche Rücklagen

11.220.000,00	10.810.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 409.200,00 €, Vorjahr: 467.200,00 €	

##### Bauerneuerungsrücklagen

30.950.000,00	30.383.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 567.000,00 €, Vorjahr: 1.836.000,00 €	

##### Freie Rücklage

28.411.248,89	26.144.336,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.266.912,37 €, Vorjahr: 1.535.809,15 €	

### BILANZGEWINN

Jahresüberschuss	4.091.501,98	4.671.760,08
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.243.112,37	-3.839.009,15
	<b>848.389,61</b>	<b>832.750,93</b>

### Summe Eigenkapital

	<b>93.337.180,18</b>	<b>89.850.879,48</b>
--	----------------------	----------------------

### RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.881.236,00	5.586.259,00
Steuerrückstellungen	729.666,40	195.660,03
Sonstige Rückstellungen	7.085.699,36	3.235.176,66
	<b>13.696.601,76</b>	<b>9.017.095,69</b>

### VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.508.806,52	54.537.028,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	543.108,08	547.265,50
Spareinlagen	82.447.035,75	83.158.646,80
Sparbriefe	24.341.265,36	21.998.486,50
Erhaltene Anzahlungen	9.120.238,76	8.292.051,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.316,81	21.439,16
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	435,89	163,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.067.840,16	1.926.904,25
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	15.908,15	155.064,45
Sonstige Verbindlichkeiten	951.885,67	979.638,47
davon aus Steuern: 123.967,43 €, Vorjahr: 111.495,50 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 18.505,95 €, Vorjahr: 16.463,82 €		
	<b>172.035.841,15</b>	<b>171.616.688,13</b>

### PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	<b>60.142,95</b>	<b>55.500,68</b>
	<b>279.129.766,04</b>	<b>270.540.163,98</b>

## Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

### B) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr 2017 in €	Vorjahr 2016 in €
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.668.160,85	32.961.133,32
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	3.976.310,16	3.895.303,25
c) aus Betreuungstätigkeit	1.039.607,32	979.928,45
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	559.135,93	560.357,14
	<b>39.243.214,26</b>	<b>38.396.722,16</b>
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b> an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<b>1.371.852,98</b>	<b>642.321,22</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>247.360,00</b>	<b>295.170,00</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.904.703,13</b>	<b>1.386.081,71</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.691.005,68	13.559.712,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.586.871,59	3.039.576,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	186.346,42	206.343,24
	<b>21.464.223,69</b>	<b>16.805.631,88</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	4.315.016,17	4.951.980,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 479.366,07 €, Vorjahr: 580.484,15 €	1.286.263,36	1.367.562,59
	<b>5.601.279,53</b>	<b>6.319.543,49</b>
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>6.879.727,69</b>	<b>7.346.768,43</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.584.148,87</b>	<b>1.950.882,52</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>9.534,00</b>	<b>12.546,00</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>217.022,46</b>	<b>215.891,48</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>2.463.880,17</b>	<b>2.740.536,29</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>897.075,96</b>	<b>111.965,64</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.103.350,92</b>	<b>5.673.404,32</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>1.011.848,94</b>	<b>1.001.644,24</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.091.501,98</b>	<b>4.671.760,08</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<b>3.243.112,37</b>	<b>3.839.009,15</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>848.389,61</b>	<b>832.750,93</b>

## C) Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2017

### 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 2017 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht vorgenommen.

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

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

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

Es besteht eine **Beteiligung** an der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in Freiburg in Höhe von 75,2 % (= 19.224,57 €). Im Geschäftsjahr 2016 erzielte die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 9.365,49 €. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2016 564.930,08 €.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

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

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

**Andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

**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.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Bankguthaben in Höhe von 3.035 T € verpfändet.

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

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

Die Berechnung für die Bewertung der Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde gemäß Sachverständigengutachten analog dem steuerlichen Teilwertverfahren durchgeführt. Dabei wurde ein Rechnungszins pauschal gemäß Vereinfachungsregel mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und einem Rechnungszinssatz von 3,68 %. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,8 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von ebenfalls 1,8 % berücksichtigt. Da es sich um einen langfristigen Trend handelt, wurde der Gehalts- und Rententrend

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>656.736,89</b>	<b>24.350,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>681.087,50</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	300.556.933,54	748.462,59	1.950.274,55	4.869.424,49	304.224.546,07
Grundstücke mit anderen Bauten	32.703.435,27	22.236,20	9.827,98	4.360.678,86	37.076.522,35
Grundstücke ohne Bauten	4.298.103,94	390.545,31	1.750.104,43	8.192,01	2.946.736,83
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	856.558,95	0,00	59.100,80	0,00	797.458,15
Technische Anlagen und Maschinen	2.696.853,62	23.438,10	0,00	0,00	2.720.291,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.770.561,14	160.149,40	120.805,24	0,00	1.809.905,30
Anlagen im Bau	5.955.462,36	18.704.683,90	950.096,93	-6.018.876,47	17.691.172,86
Bauvorbereitungskosten	4.215.711,59	499.741,61	67.670,52	-3.219.418,89	1.428.363,79
<b>Sachanlagen</b>	<b>353.053.620,41</b>	<b>20.549.257,11</b>	<b>4.907.880,45</b>	<b>0,00</b>	<b>368.694.997,07</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligung	19.224,57	0,00	0,00	0,00	19.224,57
Sonstige Ausleihungen	5.624,21	0,00	0,00	0,00	5.624,21
Andere Finanzanlagen	310.815,00	99.900,00	0,00	0,00	410.715,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>335.663,78</b>	<b>99.900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>435.563,78</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>354.046.021,08</b>	<b>20.673.507,72</b>	<b>4.907.880,45</b>	<b>0,00</b>	<b>369.811.648,35</b>

von 1,8 %, der zum 01.01.2010 entsprechend den Vorschriften des BilMoG erstmals berücksichtigt wurde, beibehalten. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind.

**Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst. Rückstellungen mit unterjährigen Restlaufzeiten werden mit den monatsgenauen, durch Interpolation ermittelten Zinssätzen abgezinst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der sich nach vernünftiger kaufmänni-

cher Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen bestehen nach Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – signifikante latente Steuerüberhänge, die in der Bilanz aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1, Satz 2 HGB nicht angesetzt werden.

Abschreibungen						Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2016 €
<b>586.012,89</b>	<b>28.386,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>614.399,50</b>	<b>66.688,00</b>	<b>70.724,00</b>
124.002.388,49	5.639.777,10	809.887,27	0,00	0,00	128.832.278,32	175.392.267,75	176.554.545,05
10.228.162,60	810.060,48	8.074,82	0,00	0,00	11.030.148,26	26.046.374,09	22.475.272,67
244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	2.702.459,33	4.053.826,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	797.458,15	856.558,95
1.087.753,62	136.357,10	0,00	0,00	0,00	1.224.110,72	1.496.181,00	1.609.100,00
1.162.452,14	160.146,40	88.904,24	0,00	0,00	1.233.694,30	576.211,00	608.109,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.691.172,86	5.955.462,36
0,00	105.000,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00	1.323.363,79	4.215.711,59
<b>136.725.034,35</b>	<b>6.851.341,08</b>	<b>906.866,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>142.669.509,10</b>	<b>226.025.487,97</b>	<b>216.328.586,06</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.224,57	19.224,57
5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.715,00	310.815,00
<b>5.623,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.623,21</b>	<b>429.940,57</b>	<b>330.040,57</b>
<b>137.316.670,45</b>	<b>6.879.727,69</b>	<b>906.866,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>143.289.531,81</b>	<b>226.522.116,54</b>	<b>216.729.350,63</b>

## Jahresabschluss

### Anhang

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>insgesamt</b> €	<b>Restlaufzeit</b> <b>unter 1 Jahr</b> €	<b>Restlaufzeit</b> <b>1–5 Jahre</b> €	<b>Restlaufzeit</b> <b>über 5 Jahre</b> €	<b>gesichert</b> €	<b>Art der</b> <b>Sicherung</b> €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	24.341.265,36	4.119.265,36	17.316.000,00	2.906.000,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>21.998.486,50</i>	<i>5.949.186,50</i>	<i>13.653.000,00</i>	<i>2.396.300,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.508.806,52	7.428.066,19	9.627.222,29	35.453.518,04	52.508.806,52	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>54.537.028,30</i>	<i>10.337.664,32</i>	<i>9.841.382,90</i>	<i>34.357.981,08</i>	<i>54.537.028,30</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	543.108,08	4.157,42	16.629,68	522.320,98	520.480,33	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>547.265,50</i>	<i>4.157,42</i>	<i>16.629,68</i>	<i>526.478,40</i>	<i>524.637,75</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	9.120.238,76	9.120.238,76				
<i>Vorjahr</i>	<i>8.292.051,06</i>	<i>8.292.051,06</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.316,81	39.316,81				
<i>Vorjahr</i>	<i>21.439,16</i>	<i>21.439,16</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	435,89	435,89				
<i>Vorjahr</i>	<i>163,64</i>	<i>163,64</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.067.840,16	1.886.626,37	181.213,79			
<i>Vorjahr</i>	<i>1.926.904,25</i>	<i>1.816.465,08</i>	<i>110.439,17</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.908,15	15.908,15				
<i>Vorjahr</i>	<i>155.064,45</i>	<i>155.064,45</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	951.885,67	804.339,53	575,87	146.970,27		
<i>Vorjahr</i>	<i>979.638,47</i>	<i>832.616,32</i>	<i>711,05</i>	<i>146.311,10</i>		
	<b>89.588.805,40</b>	<b>23.418.354,48</b>	<b>27.141.641,63</b>	<b>39.028.809,29</b>	<b>53.029.286,85</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>88.458.041,33</i>	<i>27.408.807,95</i>	<i>23.622.162,80</i>	<i>37.427.070,58</i>	<i>55.061.666,05</i>	
Spareinlagen	<b>82.447.035,75*</b>					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>172.035.841,15</b>					

\* geändert für 2017

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

<b>Spareinlagen</b>	<b>31.12.2017</b> €	<b>31.12.2016</b> €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	81.201.001,92	81.756.536,71
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	1.246.033,83	1.402.110,09
<b>Summe</b>	<b>82.447.035,75</b>	<b>83.158.646,80</b>

Zur Absicherung von unter den Spareinlagen ausgewiesenen Mietkautionen in Höhe von 5.330 T€ sind an den VdW Bayern Treuhand Festgeldanlagen in Höhe von 3.035 T€ verpfändet und Grundschulden mit 4.000 T€ abgetreten.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Aktiva

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

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene **Beteiligung** betrifft die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in Höhe von 75,2 % (= 19.224,57 €). Bei den restlichen Finanzanlagen handelt es sich im Wesentlichen um Genossenschaftsanteile.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen, ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** in Höhe von 8.482.922,30 € (Vorjahr 8.289.494,60 €) gegenüber.

**Andere Vorräte** betreffen größtenteils Heizmaterial.

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**, resultieren mit 606.600,00 € aus dem Finanzverkehr (Vorjahr 406.550,00 €) und mit 167.655,63 € aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr 117.327,01 €).

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind unter anderem Versicherungserstattungen enthalten.

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

### Passiva

Bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 788.630,00 €. Für mittelbare Pensionsverpflichtungen in Höhe von 665.341,00 € wird gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt bei der mittelbaren Pensionsverpflichtung 34.027,00 €.

Wesentliche sonstige Rückstellungen betreffen:

Kanalsanierungsarbeiten/ Nachrüstverpflichtung EnEV	4.411 T€
Ausstehende Rechnungen	744 T€
Unterlassene Instandhaltung	375 T€
Personalkosten	349 T€

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

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, in Höhe von insgesamt 15.908,15 € betreffen alle auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf die Bilanz als auch auf die GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzpositionen dargestellt.

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

Mieterträge	26.819 T€
Betriebskostenumlagen	6.814 T€
Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	35 T€
	<b>33.668 T€</b>

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (Wohnungen, Garagenplätze und Erbbaugrundstücke) in Höhe von 2.165 T€ enthalten. Auf Erträge aus Vorjahren und die Auflösung von Rückstellungen entfallen insgesamt 261 T€.

Von den **Abschreibungen des Geschäftsjahres 2017** in Höhe von 6.880 T€ entfallen 105 T€ auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von 6 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 229 T€ (Vorjahr 204 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

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

**E. Sonstige Angaben**

**Haftungsverhältnisse**

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

Im Rahmen der **Bauträgertätigkeit** wurden auf noch im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung durch die Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Genossenschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 6.695 T€.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrug per 31.12.2016 beläuft sich auf 586.663,83 € (Vorjahr: 536.763,78 €). 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. 24.287 T€. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für zehn Fahrzeuge sowie für die Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung von insgesamt 72 T€ und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 409 T€.

Forderungen gegenüber Aufsichtsratsmitgliedern bestehen zum Bilanzstichtag unverändert nicht.

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

Vollzeitbeschäftigte	58
Teilzeitbeschäftigte	28
Geringfügig Beschäftigte	28
<b>Durchschnittlicher Personalbestand</b>	<b>114</b>

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 76. Zusätzlich sind 2 Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung**

Stand am 01.01.	21.088
Zugang	1.367
Abgang	- 291
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>22.164</b>

**Prüfungsverband**

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 268.923,14 € vermehrt.

**Mitglieder des Vorstandes**

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

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

**Reinhard Disch**, Geschäftsführer, hauptamtlich bis 31.08.2017

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

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

**Martin Behrens**, Rechtsanwalt  
*Vorsitzender*

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

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

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

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

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

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

**Andreas Hall**, Bürgermeister

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Gerlinde Nipken**, Immobilienkauffrau

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

**Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**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 **848.389,61 €** als 4-%ige Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg, den 19.03.2018

**Der Vorstand**


Marc Ullrich



Jörg Straub



Gerhard Kiechle

# III Lagebericht

# 2011





## A) Grundlagen des Unternehmens

### A1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

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

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

### A2. Ziele und Strategien

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

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

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

---

## B) Wirtschaftsbericht

### B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld,

bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %.

Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit fünf Jahren wieder erreicht.

Der Mietpreisindex lag nach dem Zahlenspiegel des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im November 2017 bei 110,3 % und somit um 1,8 % über dem Wert des Jahres 2016.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2017 laut Statistischem Bundesamt bei 5,3 %, im Dezember 2016 bei 5,8 %. Die Anzahl der Erwerbstätigen lag im November 2017 bei 44,66 Millionen Menschen, dies waren rund 617.000 mehr als im Dezember 2016.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Den Leitzins von zurzeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein.

Gemäß einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes wurden in Deutschland von Januar bis November 2017 insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt, dies sind 26.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen als im Vorjahreszeitraum.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017, bezogen auf den umbauten Raum, gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat.

Gemäß einer Studie des unabhängigen wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Forschungs- und Beratungsinstituts empirica AG steigen die Immobilienpreise in Deutschland weiter an. Das Bauträgergeschäft ist dabei eine wichtige Einnahmequelle für Wohnungsunternehmen.

Gemäß dem empirica-„Mietpreis-Ranking Neubau“ nimmt Freiburg den sechsten Platz unter den zehn teuersten Städten Deutschlands ein. Gemäß einer entsprechenden Auswertung für den Markt Freiburg lagen die Bestandsmieten im zweiten und dritten Quartal 2017 durchschnittlich bei 11,54 €/m<sup>2</sup>, die Neubaumieten bei 13,54 €/m<sup>2</sup> auf dem freien Markt. In der empirica-Auswertung „Kaufpreis-Ranking (ETW) Neubau“ belegt Freiburg sogar Platz vier unter den zehn teuersten Städten Deutschlands mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 5.005 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2017.

## B2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG war im vergangenen Jahr unverändert gut.

Auch im Jahr 2017 umfasste das Leistungsspektrum der Bauverein Breisgau eG alle wohnungswirtschaftlichen Bereiche, zu denen die Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes sowie der Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen zählen.

### Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2017 insgesamt 4.817 Wohneinheiten sowie 2.735 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 337.365,34 m<sup>2</sup>.

### Neubautätigkeit und Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2017 waren insgesamt 180 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten in Ausführung. Hierunter fallen die Projekte Carl-Sieder-Hof in Freiburg mit 34 Mietwohnungen, 5 Reihenhäusern und 4 Gewerbeeinheiten, das Projekt Gundelfingen Ortsmitte mit 9 Mietwohnungen und

5 Gewerbeeinheiten sowie das Projekt Uni Carré in Freiburg mit insgesamt 141 Mietwohnungen, von denen 123 in Ausführung waren, und 3 Gewerbeeinheiten. Davon wurden im Carl-Siederhof in Freiburg 9 Mietwohnungen und 5 Reihenhäuser und beim Projekt Gundelfingen Ortsmitte 9 Mietwohnungen und 5 Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

In weiterer Planung befinden sich 188 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten. Darunter fallen das Projekt Haus Lukas in Freiburg mit 15 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, das Projekt in Freiburg-Gutleutmatten mit 12 Wohnungen, das Projekt Neue Ortsmitte in Schallstadt mit 52 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, das Projekt Kirchhof in Opfingen mit 13 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, die Aufstockung und der Anbau des Bestandsgebäudes Lichtenbergstraße 3–5 in Freiburg mit 13 Wohnungen, das Projekt Alemannen-Schlesier-Straße in Freiburg mit 24 Wohnungen sowie das Projekt auf dem ehemaligen Güterbahnhof in Freiburg mit 57 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird somit auch durch umfangreichen Neubau entsprochen.

### **Spareinrichtung**

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählte zum 31.12.2017 insgesamt 15.000 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von über 106 Mio. € (Vorjahr über 105 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2017 bei 0,84 % und damit deutlich unter den Konditionen langfristiger Finanzierungsmittel.

### **Eigentumsverwaltung**

Die Bauverein Breisgau eG verwaltete zum 31.12.2017 insgesamt 3.385 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von 171 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne des § 20 ff WEG (Vorjahr 3.228 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von 166 Wohnungseigentümergeinschaften).

2017 wurde für 75 Wohneinheiten die Mietsonderverwaltung und für weitere 11 Einheiten die Mietverwaltung übernommen (Vorjahr 72 Einheiten Mietsonderverwaltung und 11 Einheiten Mietverwaltung). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

### **Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH**

Die Bilanzsumme der EVB betrug zum 31.12.2016 insgesamt 3.534 T€ (Vorjahr 3.410 T€). Der Bilanzgewinn zum 31.12.2016 betrug 9.365,49 € (Vorjahr 30.855,56 €). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes war der Jahresabschluss der EVB für 2017 noch nicht erstellt.

### **B3. Darstellung der Lage**

Der Jahresüberschuss in Höhe von 4.091.501,98 € setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis, dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Wohnungen aus dem Streubesitz sowie den Überschüssen aus der Betreuungstätigkeit.

### 3.1 Ertragslage

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

	2017 T€	2016 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	33.668,2	32.961,1
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	3.976,3	3.895,3
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.039,6	979,9
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	559,1	560,4
Erhöhung/Verminderung des Bestandes (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten)	1.371,9	642,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	247,4	295,2
<b>Gesamtleistung (Summe)</b>	<b>40.862,5</b>	<b>39.334,2</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.904,7	1.386,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	21.464,2	16.805,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>22.303,0</b>	<b>23.914,6</b>
Personalaufwand	5.601,4	6.319,5
Abschreibungen	6.879,8	7.346,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.584,1	1.950,8
Finanzergebnis	-2.237,3	-2.512,1
Steuern	1.908,9	1.113,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.091,5</b>	<b>4.671,8</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.243,1	3.839,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>848,4</b>	<b>832,8</b>

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Geschäftsjahr 2017 um insgesamt 707 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür sind unter anderem die Fertigstellung und der Bezug von Neubauten. Weiterhin wurden moderate Mietanpassungen unterhalb des ortsüblichen Marktniveaus vorgenommen. Die niedrige Durchschnittsmiete spiegelt diese mitgliederfördernde Strategie.

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

**Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung und Übergabe von fünf Reihenhäusern im Carl-Sieder Hof in Freiburg sowie einer Gewerbeeinheit in Gundelfingen.

Die **Bestandserhöhung** betrifft hauptsächlich Eigentumsmaßnahmen.

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

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich insbesondere der Anstieg bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 1.547 T€ sowie die Zunahme der Instandhaltungsaufwendungen um 3.254 T€ ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 317 T€ als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 429 T€).

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2017 haben sich um 467 T€ auf 6.880 T€ reduziert. Vom ausgewiesenen Betrag betreffen 105 T€ Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Berichtsjahr insbesondere die Aufwendungen für Anlagenabgänge (hauptsächlich Abrisskosten) um 262,6 T€ zurückgegangen.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 897 T€ die Ertragssteuern und 1.012 T€ die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

Auf die Erreichung des Planergebnisses wurde bewusst verzichtet zugunsten erhöhter Instandhaltungsaufwendungen zur Gebäudeerhaltung.

## 3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	93.337,2	33,4	89.850,9	33,2	3.486,3
Rückstellungen	13.696,6	4,9	9.017,1	3,3	4.679,5
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	53.051,9	19,0	55.084,3	20,4	-2.032,4
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	106.788,3	38,3	105.157,1	38,9	1.631,2
Übrige Passiva	12.255,8	4,4	11.430,8	4,2	825,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>279.129,8</b>	<b>100,0</b>	<b>270.540,2</b>	<b>100,0</b>	<b>8.589,6</b>

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte um 3.486 T€ auf 93.337 T€ gesteigert werden. Dadurch wird die Kapitalquote um 0,2 % höher mit 33,4 % der Bilanzsumme ausgewiesen.

Innerhalb der **Rückstellungen** hat sich insbesondere der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 3.851 T€ ausgewirkt. Ursächlich für diese Entwicklung war der Anstieg der Rückstellungen für Instandhaltungen und Baukosten.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat um 295 T€ zugenommen.

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

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

Bei den **Übrigen Passiva** haben sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten deutlich verringert

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

### Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im vergangenen Geschäftsjahr auf dem Areal Mettweg in Freiburg St. Georgen getätigt, hier wurden 1.497 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erworben. Weitere Investitionen wurden in den Bereichen Modernisierung und Instandhaltung sowie im Neubau von Wohneinheiten getätigt.

## Liquidität

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

<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2017</b>	<b>2017 T €</b>	<b>2016 T €</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	17.082,5	13.800,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.815,5	-13.635,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.119,6	772,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.852,6	936,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	32.406,6	31.469,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>29.554,0</b>	<b>32.406,6</b>

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft verringerte sich zum 31.12.2017 um 2.852,6 T€ auf 29.554 T€.

Im Rahmen eines aktiven Liquiditätsmanagements wurden aktiv außerplanmäßige Tilgungen forciert zur Reduzierung des Fremdmittelzinsaufwandes.

Die hohen Investitionen in Neubau und Modernisierungen wurden 2017 unter anderem durch Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen (16.681 T€) sowie durch Zuflüsse der Spareinlagen unserer Mitglieder finanziert (1.631 T€).

Entsprechend dem anhaltend hohen Finanzmittelbestand zum 31.12.2017 sind auch weiterhin jederzeit ausreichend liquide Mittel für die Bautätigkeit vorhanden.

Die eingeräumten Kreditlinien in Höhe von unverändert 1.686 T€ wurden im gesamten Geschäftsjahr aufgrund der guten Liquiditätssituation nicht beansprucht.

Die Finanzlage ist jederzeit geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben. Die Finanzierung der Investitionen 2018 ist nachhaltig gesichert. Das eingeplane Eigenkapital steht zur Verfügung.

(\*) angepasst an den Standard DRS 21.

### 3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen	226.522,1	81,2	216.729,4	80,1	9.792,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	41.479,2	14,8	43.677,2	16,1	-2.198,0
Übrige Aktiva	11.128,5	4,0	10.133,6	3,8	994,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>279.129,8</b>	<b>100,0</b>	<b>270.540,2</b>	<b>100,0</b>	<b>8.589,6</b>

Die Veränderungen im Anlagevermögen betreffen hauptsächlich die Zugänge aufgrund der im Berichtsjahr fertiggestellten Baumaßnahmen.

Der Rückgang bei den Finanzmitteln ergibt sich als Saldo aus der Verminderung des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten um 2.853 T € sowie dem Anstieg der Bausparguthaben um 655 T €.

Bei den Übrigen Aktiva haben sich zum Bilanzstichtag erhöhte Bestände des Umlaufvermögens ausgewirkt, die im Westlichen auf den Zugang von Grundstücken zurückzuführen sind.

Die Erhöhung des Gesamtvermögens ist hauptsächlich auf Investitionen in den Neubau zurückzuführen.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

## B4. finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

### Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

Kennzahl	Berechnung	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	33,4 %	33,2 %	33,0 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	81,2 %	80,1 %	80,4 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	4,4 %	5,2 %	4,1 %

Bei der **Eigenkapitalquote** ist im Geschäftsjahr 2017 ein leichter Anstieg um 0,2 % auf 33,4 % zu verzeichnen. Verantwortlich hierfür war das erzielte positive Jahresergebnis 2017. Bei den Passiva führte hauptsächlich der Anstieg der Rückstellungen zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten.

Aufgrund der Zunahme der Investitionen in das Sachanlagevermögen hat sich die **Anlagenintensität** um 1,1 % auf 81,2 % erhöht.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 liegt um 580 T € unter dem des Vorjahres. Aufgrund dessen hat sich die **Eigenkapitalrentabilität** im Berichtsjahr um 0,8 % auf 4,4 % reduziert.

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2017	2016	2015
Durchschnittliche Sollmiete /m <sup>2</sup> p.m. Wohneinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Wohnungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 12}$	6,41 €	6,26 €	6,10 €
Durchschnittliche Sollmiete /m <sup>2</sup> p.m. Gewerbeeinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Gewerbe}}{\text{m}^2 \text{ Gewerbefläche} \times 12}$	7,17 €	7,22 €	6,76 €
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	5,90 %	6,0 %	6,5 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktive Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	32,30 €	24,94 €	27,26 €

Bei der **durchschnittlichen Sollmiete der Wohneinheiten** ergab sich im Geschäftsjahr 2017 ein Anstieg um 15 Cent oder 2,4 % pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren u.a. die Neuvermietungen.

Die **durchschnittliche Gewerbemiete** ist um 5 Cent oder 0,7 % auf 7,17 €/m<sup>2</sup> Gewerbefläche zurückgegangen.

Die Kennzahl für die **Fluktuationsrate** pro Wohneinheit hat sich im Berichtsjahr um 0,1 % von 6,0 % im Vorjahr auf 5,9 % reduziert.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** erhöht. Der ausgewiesene Betrag von 32,30 €/m<sup>2</sup> belegt die Strategie zur Erhaltung des Gebäudebestandes auf gutem Niveau.

Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 10.150 T€ ausgewiesen.

Der Vorstand der Bauverein Breisgau eG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2017 erneut als sehr positiv, dies ergibt sich aus dem fünfjährigen Finanz- und Wirtschaftsplan.

## C) Prognosebericht

Auch das Jahr 2017 war in Baden-Württemberg wirtschaftlich durch Aufschwung geprägt, was sich für die Wirtschaftsregion unter anderem in der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen widerspiegelt.

Der Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG im vergangenen Geschäftsjahr verdeutlicht die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Der Vorstand geht auch von einer positiven Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr aus. Wesentliche Änderungen in der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage werden nicht erwartet.

Der Jahresüberschuss 2018 wird auf 4.133 T€ prognostiziert und verdeutlicht eine Seitwärtsbewegung.

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

Die Mieterträge für 2018 werden auf 35.643 T€ prognostiziert und liegen damit um 1.975 T€ über denjenigen aus dem Jahre 2017. Der Anstieg ist in den fertiggestellten Neubauvorhaben und den moderaten Mietanpassungen begründet. Die Sollmiete wird sich daher erhöhen.

Hinsichtlich der Fluktuation wird ein Wert auf dem Niveau des Vorjahres erwartet.

Um unsere Wohnungen auf einem adäquaten Stand zu erhalten, werden im kommenden Jahr 9.191 T€ investiert, sodass sich der Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno, also die Investitionen bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche, weiter auf einem hohen Niveau bewegen wird.

Wie bereits im Jahre 2016 prognostiziert, war auch das Jahr 2017 durch den Neubau geprägt. Auch im Jahr 2018 wird die Neubauaktivität dominieren. Es werden ca. 27,8 Mio. € in den Wohnungsneubau investiert.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2018 bei den Projekten Uni-Carré, Güterbahnareal und Gutleutmatten West in Freiburg sowie bei den Umlandprojekten wie etwa in Schallstadt erfolgen. Die Ausgaben werden langfristig wieder über die Mieterträge amortisiert werden.

An Geldzufluss ist der geplante Verkauf des Reststreubesitzes in Zell im Wiesental zu erwarten.

Für die aktivierte Instandhaltung/Modernisierung sind rund 1.635 T€ vorgesehen, für die reine Instandhaltung rund 7.556 T€.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird sich dementsprechend entwickeln.

Im Bereich der Energieversorgung der Mieter leistet die Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH einen wesentlichen Beitrag. Weitere Mieterstrommodelle werden bei den Bauvorhaben Uni-Carré und Carl-Sieder-Hof realisiert.

Auch im kommenden Jahr werden Geldanlagen bei Genossenschaften gefragt sein. Wir gehen von einem erneuten moderaten Anstieg der Sparanlagen unserer Mitglieder aus.

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

## D) Chancen- und Risikobericht

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

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

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

Das Gesamtportfolio der Bauverein Breisgau eG geht bei Weitem über das reine Wohnen hinaus: Zusätzliche Dienstleistungen wie die Eigentumsverwaltung, die Spareinrichtung sowie die Wärme- und Stromversorgung über die Tochtergesellschaft komplettieren die Produktpalette und bieten den Mitgliedern ein optimales Angebot.

Mögliche Risiken können grundsätzlich branchenbezogener Art sein. Dazu zählen: möglicher Leerstand, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer, Abweichung von geplanten und realisierten Terminen im Bau allgemein oder auch Baupreissteigerungen. Bei der Finanzierung bestehen Risiken durch Zinserhöhungen und Zahlungsstromschwankungen aufgrund der Kündigung von Sparverträgen mit höheren Einlagesummen.

Um jederzeit bestmöglich auf Auswirkungen möglicher Risiken vorbereitet zu sein, hat die Bauverein

Breisgau eG ein Risikomanagementsystem etabliert, welches eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung ermöglicht und Risiken frühzeitig erkennen lässt. Das System wird intern in der Risikselbsteinschätzung kontinuierlich dokumentiert und bei Abweichungen umgehend reagiert. Die Methoden und Systeme ermöglichen eine sachgerechte Strategieentwicklung sowie die Überwachung und Steuerung insbesondere der Marktpreis-, Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken im Rahmen des Gesamtrisikomanagements der Genossenschaft. Der umfangreiche Risikobericht der Genossenschaft lässt jederzeit mögliche Gefahren erkennen und entsprechend reagieren.

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

Unseren Wohnungsbestand haben wir gesichtet und auf Instandhaltungsbedarf hin kalkuliert. Eine Prognoseabweichung des Jahresüberschusses im Hinblick auf Instandhaltung wäre somit nur möglich bei einer faktischen Ist-Abweichung des kalkulierten Instandhaltungsbedarfs. Im Bauträgergeschäft können Kostensteigerungen und Bauverzögerungen eintreten. Die Zinsentwicklung kann das Planergebnis sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose bei der Vermietung ist gering, im Bauträgergeschäft besteht das Eventualrisiko, dass die erzielten Kaufpreise nicht realisiert werden können bzw. zusätzliche Kosten einen berechneten Erlös schmälern könnten.

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

## E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Auf der Aktivseite der Bilanz umfassen 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.

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

Die Beteiligung wird in das Risikocontrolling einbezogen. Aufgrund des Geschäftsmodells sind derzeit keine Ausfall- bzw. Haftungsrisiken erkennbar. Die Bauverein Breisgau eG verfügt zum 31.12.2017 über flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von rund 41.479 T€ (Vorjahr 43.677 T€).

Es ist das grundlegende Ziel, diese Gelder möglichst ohne Risiko anzulegen. Durch eine überwiegende Anlage in Festgeldern bzw. Sparbriefen sind keine nennenswerten Risiken zu erwarten.

Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Die Bandbreite der Darlehen reglementieren wir aufmerksam, indem wir auf eine unterschiedliche jeweilige Darlehensfälligkeit achten. Somit reduzieren wir das Risiko von Zinsänderungen und vermeiden eventuelle Liquiditätsengpässe.

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

Derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswapvereinbarungen sind zum 29.12.2017 ausgelaufen.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

Freiburg, den 19.03.2018

**Der Vorstand**



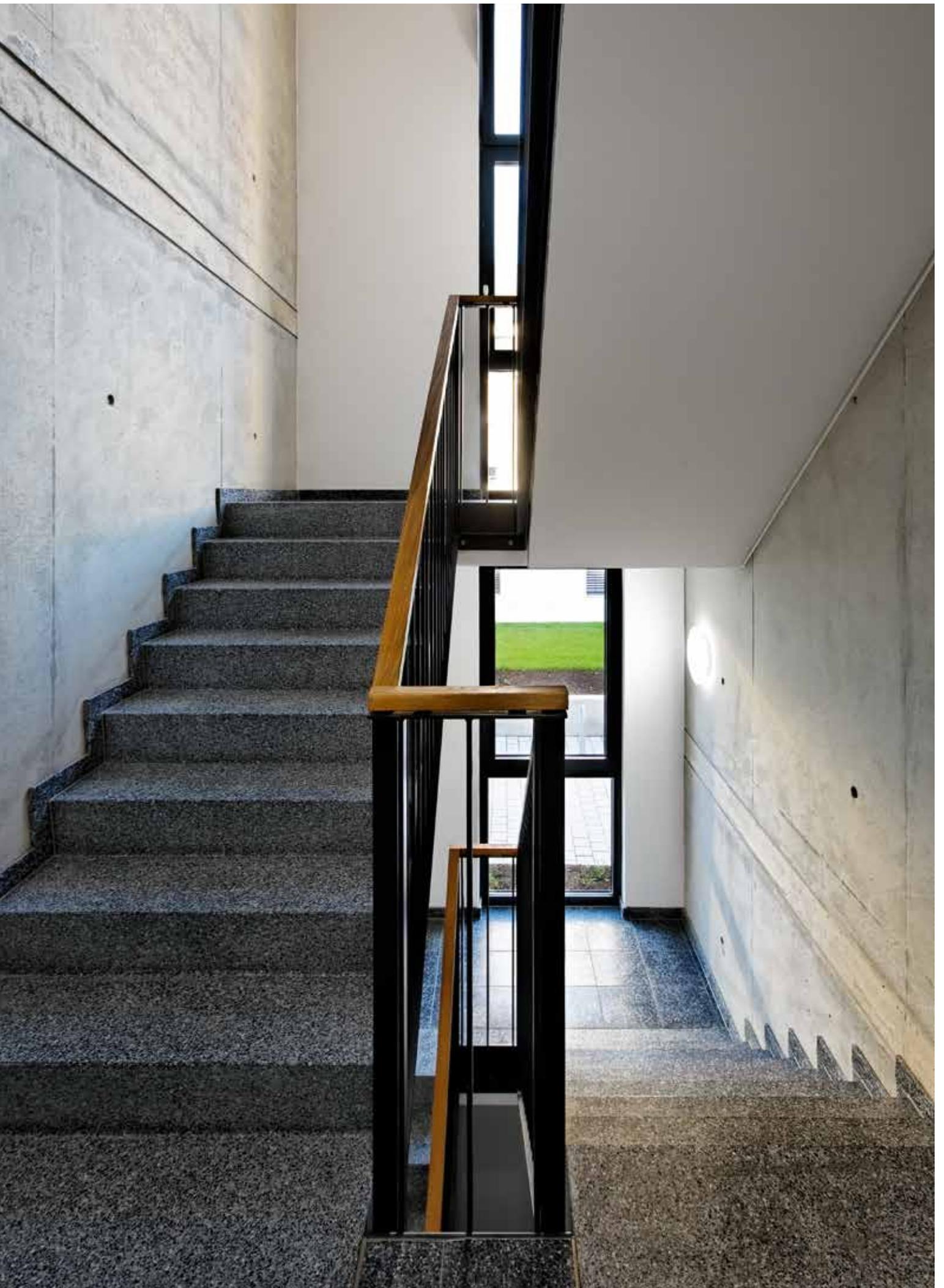
Marc Ullrich



Jörg Straub



Gerhard Kiechle



## F) Ausblick

Freiburg im Breisgau zählt bundesweit zu den beliebtesten Wohnstandorten. Im Städteranking rangiert Freiburg in mehreren Kategorien unter den Top-10-Städten in Deutschland. An erster Stelle kann sich Freiburg sogar als die familienfreundlichste Stadt Deutschlands durchsetzen. Mit 226.000 Einwohnern ist Freiburg nach Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe die viertgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Darüber hinaus ist Freiburg die jüngste Großstadt Deutschlands. Das Durchschnittsalter beträgt nach den Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung 39,8 Jahre. Den Altersdurchschnitt beeinflussen insbesondere die rund 35.000 Studenten, die in der südlichsten deutschen Großstadt leben.

Die Kombination einer attraktiven Schwarmstadt und der topografisch reizvollen Lage im südlichen Oberrheintal zwischen Schwarzwald, der Schweiz und dem Elsass führt allerdings dazu, dass der Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren extrem angespannt bleibt. Im Bereich des Wohnens herrscht nach wie vor ein Unterangebot an Wohnraum, insbesondere im bezahlbaren Mietwohnungssegment.

Das genossenschaftliche Wohnen wird weiter an Bedeutung gewinnen und sich als zukunftssträchtige Wohnform in Politik und Bürgergesellschaft verfestigen. Die Bauverein Breisgau eG wird ihren Anteil dazu beitragen, Lösungen zu entwickeln, das Wohnen im 21. Jahrhundert weiter zu gestalten.

---

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



SIEDLUNGSWERK  
BADEN e.V.



Industrie- und Handelskammer  
Südlicher Oberrhein



**Herausgeber**

Bauverein Breisgau eG  
Zähringer Straße 48  
79108 Freiburg im Breisgau  
Telefon 0761. 5 10 44-0  
Telefax 0761. 5 10 44-99  
info@bauverein-breisgau.de  
www.bauverein-breisgau.de

**Gestaltung**

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

**Fotografie**

Miguel Babo, Jürgen Brandel

**Druck**

KniebühlerDruck GmbH & Co KG,  
Freiburg-Teningen

