

GESCHÄFTSBERICHT

2023

# BAUEN FÜR GENERATIONEN

125 Jahre Bauen  
für Generationen  
**BVB** BAUVEREIN  
BREISGAU eG

# AUF EINEN BLICK

Daten  
zum 31.12.2023

5.106 eigene Wohnungen

3.524 verwaltete Einheiten

167 eigene Gewerbeeinheiten

25.303 Mitglieder

348.531.153 € Bilanzsumme der Genossenschaft

112.352.599 € Spareinlagen und Sparbriefe

112 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

22.835.467 € Investitionen in Wohnungen

1.730 Mitglieder des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

## INHALT

### I GESCHÄFTS BERICHT

<b>A Bericht des Vorstandes/ Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
<b>B Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2023</b>	<b>10</b>
Mieter- und Mitgliederservice	10
Gebäudeservice	11
Bauabteilung	12
Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.	15
Spareinrichtung	17
Eigentumsverwaltung-/WEG-Fremdverwaltung	18
Finanz- und Rechnungswesen	19
Bauverein Energie GmbH	21
Personal	22
Bauverein Breisgau Stiftung	23
<b>C Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>24</b>
<b>D Organe der Bauverein Breisgau eG</b>	<b>26</b>
<b>E Die Genossenschaft</b>	<b>27</b>
<b>F Ausblick</b>	<b>54</b>

### II JAHRES ABSCHLUSS

<b>A Bilanz</b>	<b>30</b>
<b>B Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>32</b>
<b>C Anhang</b>	<b>33</b>

### III LAGE BERICHT

<b>A Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>42</b>
<b>B Wirtschaftsbericht</b>	<b>43</b>
<b>C Prognosebericht</b>	<b>50</b>
<b>D Bericht zu Risiken und Chancen</b>	<b>51</b>
<b>E Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten</b>	<b>53</b>

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

# WOHNANLAGEN IN FREIBURG UND UMGEBUNG

\*Kindertagesstätte, Seniorenwohnen



# GESCHÄFTS BERICHT I



## A Bericht des Vorstandes Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

Im Jahr 2023 wirkten sich erneut die globalen Spannungen hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Dies hat unmittelbaren Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Jahresende 2023 mit über 2.445 Mrd. € verschuldet. Zum nicht-öffentlichen Bereich gehören Kreditinstitute sowie der sonstige inländische und ausländische Bereich, z. B. private Unternehmen im In- und Ausland. Gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) stieg die öffentliche Verschuldung somit gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,3 % oder 77,4 Mrd. €.

Die Inflationsrate sank 2023 gegenüber dem Vorjahr laut den vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Aufgrund der steigenden steuerlichen Belastungen bei den Energiekosten ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Im Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich der Preisanstieg nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) auf 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal verlangsamt. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Hingegen stiegen die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden unvermindert an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

Die EZB hatte die Leitzinsen im Euroraum ab 2022 bis September 2023 zehnmal erhöht. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben diese Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die

Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Die hohen Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

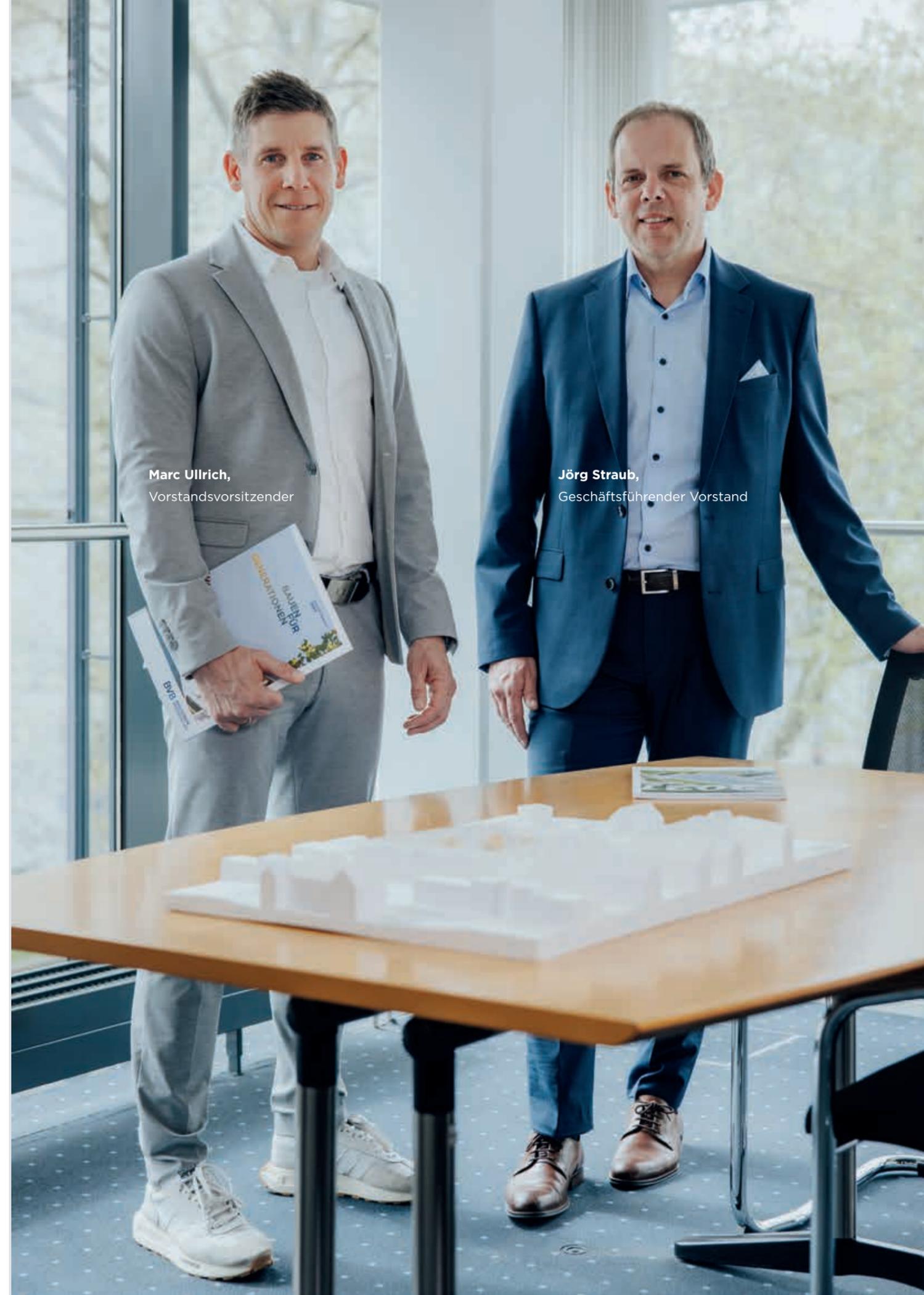
Der konjunkturellen Dämpfung zum Trotz zeigt sich der Arbeitsmarkt robust: 2023 waren 1,3 Millionen Menschen erwerbslos (-0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland erreichte 2023 mit rund 45,9 Millionen (Vorjahr rund 45,6 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Millionen im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Millionen und bis 2040 auf 11,42 Millionen ansteigen. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte aber immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017. Die Prognosen für die Stadt Freiburg gehen am Mikromarkt unverändert von einer weiter deutlichen Bevölkerungszunahme aus.

Die Genossenschaft wird in den Wohnkonzepten aktiv auf die nachgefragten Haushaltsstrukturen und die gesetzlichen Vorschriften der Dekarbonisierung reagieren, um den Gebäudebestand adäquat und klimaneutral weiterzuentwickeln.

Marc Ullrich,  
Vorstandsvorsitzender

Jörg Straub,  
Geschäftsführender Vorstand



## B Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2023

### Mieter- und Mitgliederservice

\_\_\_\_\_ In der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice kümmern sich elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um sämtliche Bereiche des Wohnens in den Wohnanlagen der Genossenschaft und damit um die Anliegen der Mitglieder und der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Hauptaufgabe der Abteilung besteht unverändert in der Vergabe von Wohnungen an die Mitglieder der Genossenschaft. Daneben gewinnen Beschwerdemanagement und Sozialberatung zunehmend an Bedeutung. Eine diplomierte Sozialpädagogin stellt die ideale Schnittstelle zwischen dem sozialen Management der Genossenschaft und dem Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. dar.

### Wichtigste Kennzahlen des Geschäftsjahres 2023

- 25.303 Mitglieder
- 5.106 Mietwohnungen
- 270 Neuvermietungen
- 269 Kündigungen
- 5,3 % Fluktuation
- 167 Gewerbeeinheiten
- 7,48 €/qm durchschnittliche Kaltmiete der Bestandswohnungen

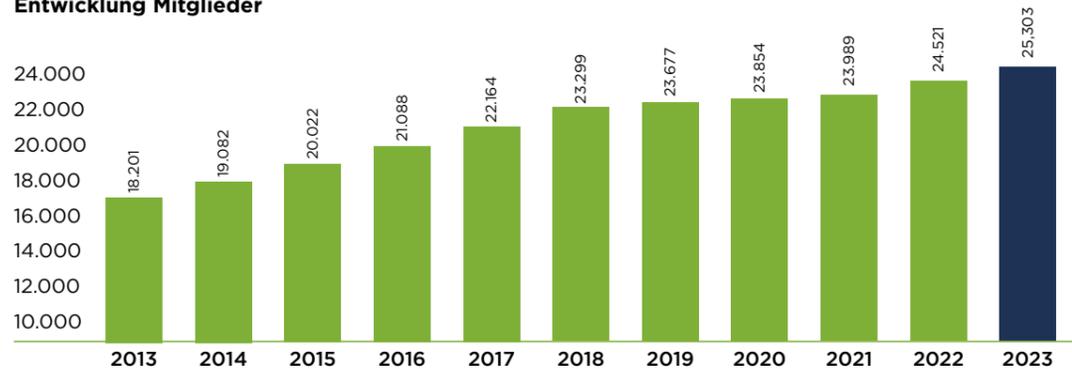
Voraussetzung für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung oder einer Gewerbeeinheit ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Zum 31.12.2023 zählt die Genossenschaft 25.303 Mitglieder, 1.117 Mitglieder wurden 2023 neu aufgenommen. Die Nachfrage nach dem genossenschaftlichen Wohnmodell ist unverändert sehr stark, was diese Zahlen eindrucksvoll belegen.

Der Wohnungsbestand entwickelt sich seit Jahren konstant. Durch Neubauten konnte das Immobilienportfolio weiter verjüngt werden. Wohnungen wurden nicht verkauft, um den Wohnungsbestand im bezahlbaren Wohnen zu erhalten. 2023 konnte zwar kein Neubauprojekt an die Mitglieder der Genossenschaft übergeben werden. Jedoch stand das Neubauprojekt „Kirchhof St. Nikolaus“ in Freiburg-Opfingen zum Jahresende kurz vor der Fertigstellung und wurde im Januar 2024 seiner Bestimmung übergeben.

Der gesamte Immobilienbestand der Bauverein Breisgau eG zum 31.12.2023 beträgt 5.273 Einheiten: 5.106 Genossenschaftswohnungen und 167 Gewerbeeinheiten. 2023 wurden 270 Neuvermietungen durchgeführt und 269 Nutzungsverträge gekündigt. Die Fluktuationsrate ist mit 5,3 % weiterhin sehr moderat. Leerstände existierten ausschließlich sanierungsbedingt. 52 Mitglieder wurden durch interne Umzüge innerhalb des Genossenschaftsbestandes mit einer neuen Wohnung versorgt.

Bereits in der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1899 wurde der Zweck der Solidargemeinschaft klar definiert. Auch im 21. Jahrhundert handelt die Genossenschaft nach der Maxime, dem Mittelstand qualitativ guten Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten. So beträgt zum 31.12.2023 die durchschnittliche Kaltmiete für Bestandswohnungen 7,48 €/qm Wohnfläche.

Entwicklung Mitglieder



### Gebäudeservice

\_\_\_\_\_ Das Geschäftsjahr 2023 war für den Gebäudeservice nach Corona ein Jahr der Rückkehr in die normalen Arbeitsabläufe. Intern gab es einige Umstrukturierungen und drei Stellenwechsel, um das Gärtner-Team und das Team der technischen Bewirtschaftung zu verstärken. Der Facharbeitermangel bei Handwerksfirmen behinderte die Reaktion in Akutfällen und Ausfällen, was z.T. mit eigenem Personal aufgefangen werden konnte.

Im Jahr 2023 ging das Objekt Schallstadt auf der Viehweid mit drei Gewerbeeinheiten vollständig in den Regelbetrieb. Das Objekt Freiburg-Opfingen wurde zum Jahresende durch die Bauabteilung in Betrieb genommen, die Wohnungen wurden in den ersten Wochen 2024 bezogen.

Die sieben Seniorenwohnanlagen mit 238 Wohnungen und einem Pflegeheim mit 67 Betten werden von einem neuen Mitarbeiter betreut, der sich als Quereinsteiger aus dem Handwerk in das Themengebiet einarbeiten wird, nachdem es altersbedingt einen Mitarbeiterwechsel gegeben hat. Betreuungsbedarfe werden in enger Kooperation mit den Sozialträgern erfüllt, es braucht aber auch mehr Unterstützung beim technischen Betrieb der Wohnanlagen.

Das personell in diesem Jahr reduzierte Team aus zwei Haustechnikern sorgt in 301 Wohnanlagen mit 97 Zentralheizungsanlagen, 46 Nahwärmeübergabestationen, drei Blockheizkraftwerken und 1.175 Etagenheizungen dennoch für einen reibungslosen Betrieb und die Störungsbeseitigung. Besonders die Betreuung der

Pelletsanlagen ist aufwendig. 15 Heizungssteuerungen wurden modernisiert und mit Fernzugang ausgestattet. Ein Projekt zum Digitalen Heizungskeller wurde mit einem Messdienstleister angestoßen.

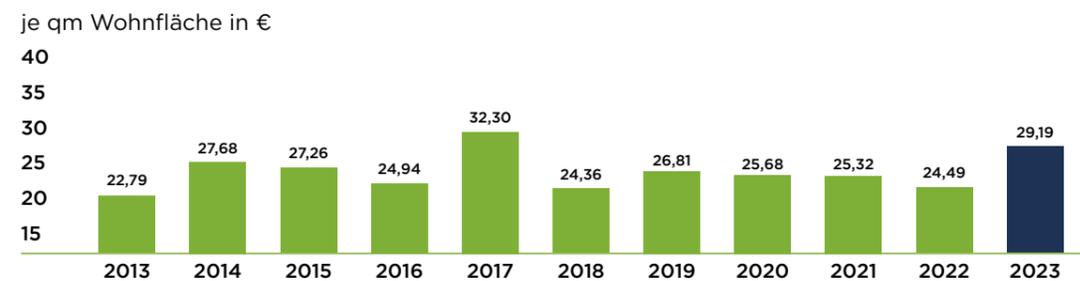
Neben der technischen Betreuung und Koordination von Wartungsaufgaben zählen die Prüfung der Verkehrssicherungspflichten und der Trinkwasserqualität, eine reibungslose Multimediaversorgung sowie die Energiebeschaffung zu den wesentlichen Aufgaben im Gebäudeservice. Mit der Telekom und Vodafone wurden Verträge für den Ausbau von Glasfaserleitungen für alle BVB-Bestände geschlossen.

Mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestandes sind bereits auf das Zentrale Digitale Schließsystem, Produkt ILOC, umgerüstet. Geplant ist, alle Zugangszylinder auszutauschen und den Mietern neue Schlüssel auszugeben. Die Verwaltung erfolgt zentral im Gebäudeservice, das Schließsystem funktioniert zuverlässig ohne Batterie oder Akku durch Aufladung über Reibung.

Aus der Mieterschaft werden die Themen Elektromobilität, Mobilität mit E-Bikes und die Ausstattung mit Balkonkraftwerken an den Gebäudeservice herangetragen. Wegen der hohen Kosten für die Ausstattung von Ladeplätzen in Großgaragen sind die Anfragen 2023 jedoch zurückgegangen. Um die zumeist schweren E-Bikes nicht in den Fahrradkeller transportieren zu müssen, können Fahrradboxen angemietet werden. Für die Gestattung zum Anbau einer Balkonsolaranlage wurde eine einheitliche Regelung erarbeitet.

- 301 Wohnanlagen
- 97 Zentralheizungsanlagen
- 46 Nahwärmeübergabestationen
- 3 Blockheizkraftwerke
- 1.175 Etagenheizungen

Instandhaltungs- und Modernisierungskosten



Die Grünpflege wird vom eigenen Regiebetrieb und von Dienstleistern ausgeführt. Fast 100.000 qm Grünfläche, 1.200 Bäume und 34 Spielplätze werden kontrolliert und instandgehalten. Dem Thema Biodiversität und Klimaschutz wird durch eine sensible Mähstrategie und Baumpflanzungen Rechnung getragen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 10.629.020,82 € in die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios investiert und insgesamt ca. 7.500 Einzelaufträge mit dem regionalen

**10.629.020,82 €** wurden in die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios investiert

Fachhandwerk – dem Partner der Bauverein Breisgau eG – abgewickelt. Die Anzahl der Aufträge war rückläufig, das Budget wurde

ausgeschöpft. Dies ist den erheblichen Kostensteigerungen vor allem bei Material und Technikkomponenten geschuldet.

270 Neuvermietungen im Bestand wurden bearbeitet. 58 Wohnungen wurden komplett saniert.

Ein sorgfältig bewirtschafteter Wohnungsbestand ist die Grundlage einer auf Dauer ausgerichteten Wohnungsbaugenossenschaft. Die Abteilung Gebäudeservice befasst sich intensiv mit dieser Aufgabe. Die Zustände der Wohn und Gewerbeeinheiten werden dabei laufend erfasst und bewertet. Ein früherer Mitarbeiter aus dem Gebäudeservice wurde in eine Stabsstelle als Portfoliomanager umgruppiert, um die Daten des Gebäudebestandes im Programm IGISsix komplett zu überprüfen. Diese dienen u. a. als Grundlage für die Klimastrategie.

**Bauabteilung**

\_\_\_\_\_ Vor allem wirtschaftliche Veränderungen und Verwerfungen prägten das Geschäftsjahr 2023, auch im Bauwesen: Sprunghaft gestiegene Energiepreise und der Abriss von Lieferketten hatten bereits 2022 zu einer rasanten Verknappung und Verteuerung von Materialien und Produkten geführt. 2023 folgten eine in gleichfalls hohem Tempo steigende Inflation und ein rasanter Zinsanstieg. Zudem wurden Förderprogramme von einem Tag auf den anderen ausgesetzt.

All dies stellt die Projektbeteiligten von Bauvorhaben vor enorme Probleme: Denn Bauvorhaben erfordern eine längere Projektentwicklung, gemeinsam mit Kommunen, Projektpartnern, Nutzerinnen und Nutzern, Gremien und Behörden. Dafür braucht es eine Verbindlichkeit der Projektbeteiligten sowie eine Verlässlichkeit von Baustandards, Förderbedingungen, Genehmigungen und Verträgen.

Trotz der geänderten Rahmenbedingungen konnten alle im Geschäftsjahr laufenden Bauvorhaben termingetreu und innerhalb des Kostenrahmens fortgesetzt und fertiggestellt werden:

Im Geschäftsjahr 2023 waren insgesamt 52 genossenschaftliche Wohnungen, sieben Eigentumswohnungen und acht Gewerbeeinheiten in Ausführung. Zwölf genossenschaftliche Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten wurden planmäßig fertiggestellt.

Der Neubau von Wohnungen zählt bereits seit ihrer Gründung zur Kernaufgabe der Bauverein Breisgau eG. Immer wichtiger wird dabei, den Bestand durch energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen in zielgruppenorientierten, oft generationenübergreifenden Wohnkonzepten zu ergänzen und zu verjüngen.

Die Bauabteilung unter der Leitung des Prokuristen und Architekten Michael Simon beschäftigt sich mit sämtlichen Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie. Das Team erbringt sowohl Architekten- und Ingenieurleistungen für Planung, Ausschreibung und Bauleitung als auch die bauherrnseitige Projektsteuerung extern beauftragter Planungsleistungen.

Aktuell realisiert die Bauabteilung in drei Neubauvorhaben 52 Einheiten, darunter 40 genossenschaftliche Wohnungen, eine Wohngruppe für bis zu zwölf Personen, zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Einschränkungen, ein dreigruppiger Kindergarten sowie drei gewerblich genutzte Einheiten und sieben Wohneinheiten zur Wohneigentumsbildung. Weitere Projekte mit rund 55 Wohnungen und Flächen zur Schaffung sozialer Infrastruktur werden entwickelt.

2023 wurden 22.835.467 € in den Wohnungsbestand investiert, 12.206.446,74 € in den Wohnungsneubau und 10.629.020,82 € in die Modernisierung und Instandhaltung des Portfolios.

**Neubauten in Freiburg und Umgebung**



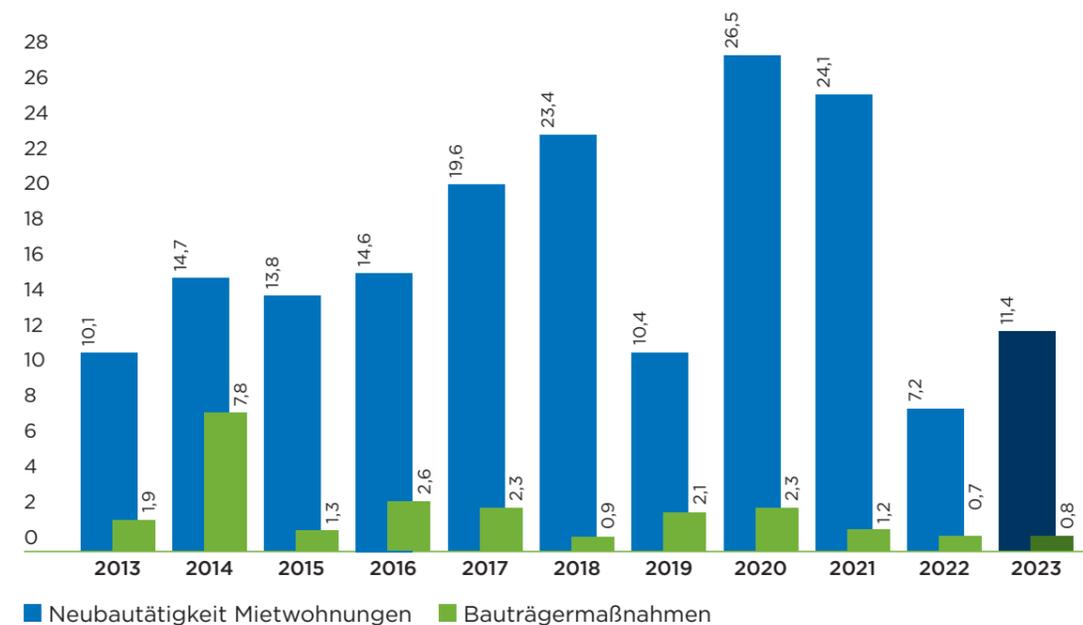
**Kirchhof St. Nikolaus Freiburg, Opfingen**



In Kooperation mit der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau der Diözese Rottenburg-Stuttgart entwickelte die Bauverein Breisgau eG insgesamt rund 6.250 qm Fläche für Wohnungen und soziale Angebote. Realisiert wurden zwölf genossenschaftliche seniorengerechte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, ein Stützpunkt der Sozialstation, ein kirchlicher Gemeinschaftsraum und eine Wohngruppe mit zwölf Appartements. Die bereits 2022 begonnene Baumaßnahme wurde gegen Ende 2023 fertiggestellt und Anfang 2024 übergeben.

**Entwicklung der Investitionen**

in Mio. €





**Wohnen und Kita im „Haus Schönberg“  
Freiburg, St. Georgen**

Am südlichen Eingang von Freiburg, St. Georgen errichtet die Bauverein Breisgau eG zwei Wohngebäude mit insgesamt 16 genossenschaftlichen Wohnungen und einer dreigruppigen Kinderbetreuungseinrichtung im Erdgeschoss. Im Frühjahr 2023 erfolgte der Beginn der Baumaßnahme, die zügig voranschreitet. Die Fertigstellung des Vorhabens ist für Anfang 2025 geplant.



**Genossenschaftliches Wohnen am Tuniberg  
Gottenheim**

Am Tuniberg in der Gemeinde Gottenheim realisiert die Bauverein Breisgau eG gemeinsam mit der Pfarrfründestiftung der Erzdiözese Freiburg ein generationenübergreifendes Wohnprojekt: In zentraler Lage entstehen auf dem Grundstück eines ehemaligen Kindergartens insgesamt 24 genossenschaftliche Wohnungen, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, eine neue Kita sowie ein Büro für Sozialberatung und ein Begegnungsraum.



**Mehrgenerationenwohnen am Schobbach  
Gundelfingen**

Am südlichen Ortseingang von Gundelfingen entsteht eine beispielhafte Mehrgenerationenwohnanlage, deren Konzept das Land Baden-Württemberg im Zuge des Ideenwettbewerbs zur Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten.“ prämiert hat. Auf einer Grundstücksfläche von rund 2.800 qm entstehen 22 genossenschaftliche Wohnungen, zwei Wohngruppen für Menschen mit Unterstützungsbedarf, ein Waschtreff, ein Quartiersraum sowie eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, die vom Land Baden-Württemberg mit 605.000 € gefördert wird. Nach umfangreichen Vorbereitungen erfolgte der Beginn der komplexen Baumaßnahme im Frühjahr 2023. Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 vorgesehen.



**Wohnhöfe Grünesiedlung  
Herbolzheim**

Unmittelbar am Naherholungsgebiet „Grünensee“ in Herbolzheim entsteht ein Mix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für unterschiedlichste Lebensphasen und -entwürfe.

**Quartierstreff  
Bauverein Breisgau e.V.**

Der gemeinnützige Verein Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. ist die von ehrenamtlichem Engagement getragene Säule der Quartiers- und Nachbarschaftsarbeit der Bauverein Breisgau eG. Die ehrenamtlich Aktiven initiieren mit Unterstützung der Mitarbeiterin im jeweiligen Quartierstreff ein umfangreiches Veranstaltungsangebot.

Die fünf Quartierstreffs fungieren in ihrem Stadtteil als wichtige Anlaufpunkte für die Bewohnerinnen und Bewohner, die hier Begegnungs-, Bildungs- und Bewegungsangebote vorfinden, z.B. Sportkurse, Frühstück, Café, kreative Angebote, Spiele-Runden, Gesprächskreise, Film-/Fotovorführungen oder Ausstellungen. 2023 wurde das Angebot wieder mehr genutzt: Von den 20.040 Besucherinnen und Besuchern nahmen 13.498 an den 1.304 vereinseigenen Veranstaltungen teil und weitere 6.551 kamen zu Angeboten externer Veranstalter oder anderer Vereine.



Seit dem Herbst 2023 entsteht in der Wohnanlage Uni-Carré der sechste Quartierstreff. Erste Veranstaltungen fanden bereits statt. In der ersten Jahreshälfte 2024 stehen bauliche Maßnahmen an.

Wichtiges Anliegen vor allem der Freiburger Quartiere ist die Organisation nachbarschaftlicher Hilfsangebote und die semiprofessionellen Alltagshilfe, die vorwiegend älteren Menschen regelmäßige Unterstützung und Entlastung bietet.

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



Im Rahmen der Nachbarschaftshilfe wurden 2023 von freiwilligen Helferinnen und Helfern 367 Stunden geleistet. Zu den Hilfeleistungen gehörten die Handy- und PC-Hilfe, Unterstützung im Haushalt, wie etwa beim Einkaufen oder der Haushaltsführung, sowie kleinere handwerkliche Dienstleistungen.

Die semiprofessionelle Alltagshilfe können Menschen mit Pflegegrad in Anspruch nehmen: 2023 leisteten 30 Alltagshelferinnen und -helfer kontinuierlich bei 47 hilfsbedürftigen, überwiegend älteren Menschen in 1.466 Einsätzen insgesamt 2.838 Stunden Unterstützung.

Im gemeinnützigen Verein Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V., der im Jahre 2011 gegründet wurde, waren zum 31.12.2023 1.730 Menschen Mitglied.



Der Vorstand des Vereins bestand Ende 2023 aus Marc Ullrich (Vorsitzender), Rainer Kopfmann (Stellvertreter), Michael Simon (Schatzmeister), Hansjörg Laufer (Vorstand), Wilfried Kuhn (Sprecher Quartiersvertreter), Ellen Wendt (Quartiersvertreterin QT20), Walter Bündgens (Quartiersvertreter QT Sommerhof), Rolf Herbstritt (Quartiersvertreter QT Luckenbachweg).

Der Verein beschäftigte acht Personen auf Basis geringfügiger Beschäftigung (Minijobs) für die wichtige Arbeit in den Quartierstreffs, in der Alltagshilfe und der Buchhaltung.

Seit März 2023 ist, als Angestellter der Bauverein Breisgau eG, Stephan Seyl als Koordinator der Quartiersarbeit tätig. Die Sozialpädagogin Regina Kieninger ist als Mitarbeiterin der Baugenossenschaft mit einem anteiligen Deputat für die Alltagshilfe und die Arbeit im Quartiersverein beauftragt.

Ein wichtiges Projekt der technischen Infrastruktur des Quartiersvereins wurde in der zweiten Jahreshälfte umgesetzt: Die Einführung einer Cloud brachte sowohl die von der Baugenossenschaft geforderte Unabhängigkeit des IT-Systems des Vereins als auch eine enger vernetzte technische Zusammenarbeit zwischen Geschäftsstelle, Vorstand und Quartierstreffs mit sich.



Auf Anregung des stellvertretenden Vorsitzenden Rainer Kopfmann entwickelten Quartiersverein und Baugenossenschaft gemeinsam ein Konzept zur Förderung ehrenamtlichen Engagements: Mitgliedern der Bauverein Breisgau eG kann nach genau festgelegtem Reglement ein kontinuierliches ehrenamtliches Engagement in der Quartiersarbeit auf die Wartezeit bei der Wohnungsvergabe angerechnet werden. Diese Neuerung wurde in den Vergaberichtlinien der Genossenschaft verankert und ist ein Beispiel für die enge Verzahnung zwischen Bauverein Breisgau eG und Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.



## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung feierte 2023 ihr 110-jähriges Bestehen. Seit 1913 vertrauen unsere Mitglieder auf die Sicherheit ihrer Spareinlagen bei der Bauverein Breisgau eG und erhalten dafür attraktive Konditionen. Die Spargelder sind sinnvoll und sozialverantwortlich angelegt. Dabei sind sie als einfache, aber äußerst solide und nachhaltige Form der unabhängigen Finanzierung durch die Mitglieder ein unerlässlicher Bestandteil der Wertschöpfungskette der Genossenschaft und zugleich ein Baustein der Mitgliederförderung, ohne versteckte Kosten und Risikokomponenten.

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

Zum 31.12.2023 beläuft sich das Gesamtvolumen der Spareinlagen auf 112,4 Mio. €, davon 84,0 Mio. € in Spareinlagen und 28,3 Mio. € in Sparbriefen. Drei bankfachlich ausgebildete Fachkräfte verwalten knapp 15.700 Konten und beraten die Mitglieder in allen Fragen rund um Vermögen und Kapitalanlage. Angesichts des Zinsanstiegs ist die Nachfrage unverändert hoch, vor allem nach Sparbriefen mit überschaubaren Laufzeiten.

Die für die Mitglieder verwahrten Spareinlagen verleihen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung finanzielle Unabhängigkeit vom Kreditmarkt der Ban-

ken. Sie werden ausschließlich zur Eigenfinanzierung verwendet, insbesondere für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für Investitionen in die Dekarbonisierung und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und somit für ökologische und klimaverträgliche Maßnahmen. 2023 hat die Bauverein Breisgau eG hierfür erstmals einen Nachhaltigkeits-Sparbrief mit begrenztem Kontingent und einem Zinssatz oberhalb des Bankenmarktes aufgelegt.

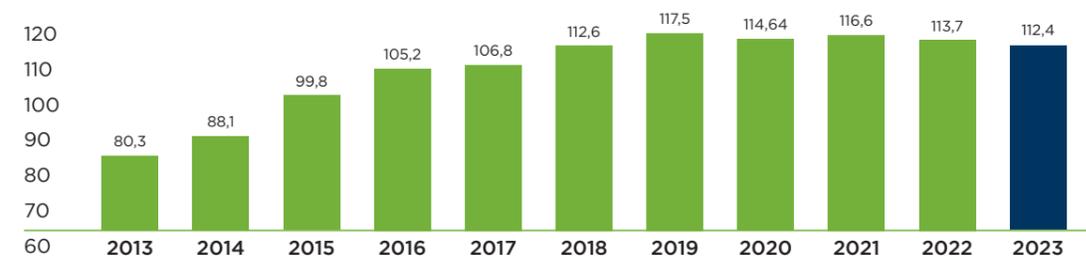
Durch die strenge Aufsicht und klare Begrenzung der Bankerlaubnis auf das klassische Spareinlagengeschäft bleibt das Geld der Anleger „im Kreislauf der Genossenschaft“ und stellt eine grundsätzliche Anlageform dar. Im Gegensatz zu Universalbanken zeichnen sich Spareinrichtungen durch größtmögliche Sicherheit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

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

Gesamtvolumen der Spareinlagen: **112,4 Mio. €**

### Entwicklung Spareinlagen

in Mio. €



### Eigentums-/WEG-Fremdverwaltung

Die Eigentumsverwaltung konnte das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abschließen. Die hohe Qualität der Verwaltung wird durch zertifizierte Verwalterinnen und Verwalter sichergestellt.

Hauptthemen in der Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen und Eigentümern waren die Entwicklung der Energiepreise und das neue Gebäudeenergiegesetz. Die digitale Bauverein-App ist mittlerweile etabliert und wird rege genutzt. Diese Kontaktmöglichkeit soll weiter ausgebaut werden. Die persönliche Betreuung bleibt aber Teil des Leistungsportfolios.

Es werden **6.023 Einheiten**, darunter **3.524 Wohn- und Gewerbeeinheiten**, **2.406 Garagen** sowie **93 Wohneinheiten** in der Mietsonderverwaltung und der Mietverwaltung betreut.

Sämtliche Eigentümerversammlungen fanden 2023 in

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

Der Geschäftsbereich kann hierzu auf langjährig erfahrene und ausgebildete Immobilienfachleute zurückgreifen und verfügt zudem über einen eigenen Technikbereich. Das Team aus fünf Verwalterinnen und Verwaltern sowie sieben kaufmännischen Angestellten betreute zusammen mit einem versierten Bautechniker im Jahr 2023 insgesamt 6.023 Einheiten, darunter 3.524 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 2.406 Garagen sowie 93 Wohneinheiten in der Mietsonderverwaltung und der Mietverwaltung.



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

Das 2023 bearbeitete Auftragsvolumen durch regionale Handwerker betrug 7,83 Mio. € (Vorjahr: 6,07 Mio. €). Ende 2023 verwaltet die Abteilung treuhänderisch Vermögenswerte i.H.v. 35,27 Mio. € (Vorjahr: 32,08 Mio. €) und zählt damit zu den bedeutendsten Hausverwaltungen in der Region Breisgau.

### Finanz- und Rechnungswesen

Das Finanz- und Rechnungswesen erfasst und verbucht als zentrale Stelle im Unternehmen sämtliche Geschäftsvorfälle der Genossenschaft und ihrer Tochterunternehmen sowie der eigenen gemeinnützigen Stiftung. Zehn versierte Kaufleute agieren in Voll- und Teilzeit als Dienstleister für interne und externe Angelegenheiten. Geleitet wird der Geschäftsbereich durch eine zertifizierte Bilanzbuchhalterin.

Hauptaufgaben der Finanzbuchhaltung sind die ordnungsgemäße Buchführung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Sämtliche Geld- und Leistungsströme werden erfasst und überwacht. Der Leistungsumfang reicht von der Bereitstellung von Informationen für die Finanzbehörde, den Prüferverband und die Bankenaufsicht bis zur Ermittlung, Erstellung und Analyse wichtiger Kennzahlen und Controlling-Reports für die Geschäftsführung. Mit dem detaillierten Berichtswesen zur Überwachung von Wirtschaftlichkeit und Liquidität erfolgt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Unternehmenssteuerung. Wirtschaftliches Handeln und Mitgliederförderung ergänzen sich erfolgreich seit 125 Jahren und sind die Grundlage des Erfolgs der Genossenschaft.

Die Genossenschaft ist solide aufgestellt. Das Frühwarnsystem ermöglicht vorausschauende Steuerungsmaßnahmen. Das Unternehmen kann alle aufsichtsrechtlichen Test der Banken problemlos erfüllen. Devise ist, dass das betriebswirtschaftliche Handeln mit dem genossenschaftlichen Satzungsauftrag im Einklang steht und die vielfältigen Kompetenzen der Genossenschaft zur Mitgliederförderung eingesetzt werden.

Die Abteilung Rechnungswesen erstellt zusätzlich die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen als Dienstleister für unsere wohnraumversorgten Mitglieder und ist federführend in das Projekt Digitalisierung integriert.



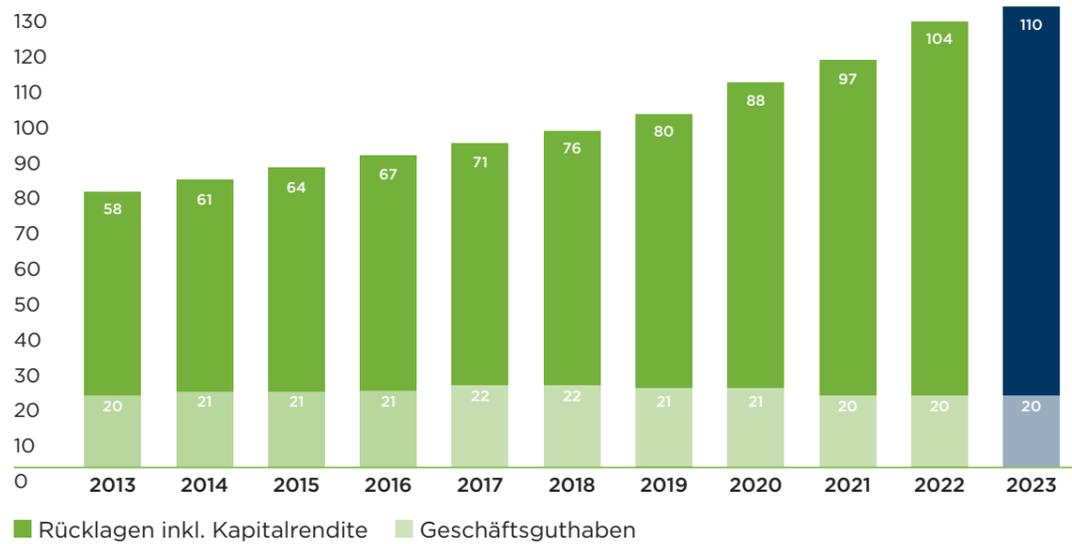
2023 konnte trotz schwierigster Rahmenbedingungen ein rückläufiger, aber stabiler Jahresüberschuss erwirtschaftet werden. Die erfolgreiche Entwicklung und Wertschöpfung zeigt sich in einer Bilanzsumme, die zum 31.12.2023 348.531.152,55 € beträgt. Bedingt durch weitere Investitionen beläuft sich das Anlagevermögen auf 279.610.615,57 € und entspricht 80,23 % der Bilanzsumme. Umfangreiche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen kamen den bereits wohnraumversorgten Mitglieder zugute.

Das Eigenkapital als Herzstück und wichtigste Kennzahl für die künftige Wachstumskraft stieg ebenfalls und beläuft sich auf 110.064.110,82 €. Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie die Finanz- und Ertragslage waren im Geschäftsjahr 2023 jederzeit geordnet und entsprechen der kontinuierlichen positiven Entwicklung der Genossenschaft. In diesem Kontext wird die erfolgreiche Genossenschaftsidee auch in Zukunft von einer vorausschauenden Planung auf moderatem Niveau getragen.

Die Bilanzsumme beträgt **348.531.152,55 €**

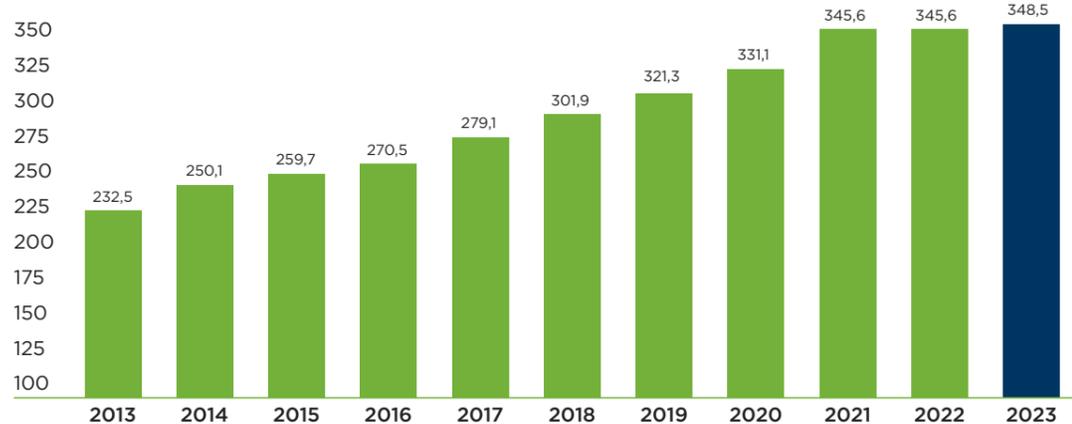
### Eigenkapitalentwicklung

in Mio. €



### Bilanzsumme

in Mio. €



### Bauverein Energie GmbH

Die Bauverein Energie GmbH ist die gemeinsame Tochtergesellschaft der Bauverein Breisgau eG und der badenovaWÄRMEPLUS GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wurde 1997 mit einem Stammkapital von 25.564,59 € gegründet. Davon hält die Bauverein Breisgau eG einen Anteil von 75,2 % und die badenovaWÄRMEPLUS GmbH & Co. KG einen Anteil von 24,8 %. Im Zuge einer Satzungsänderung wurde am 11.07.2023 der Name der Gesellschaft von EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in Bauverein Energie GmbH geändert. Der Satzungszweck wurde bestätigt:

„Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und der Betrieb von Energieversorgungsanlagen, insbesondere für die Wohnanlagen der Bauverein Breisgau eG.“

Das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung stellt die Bauverein Energie GmbH vor die Herausforderung, sämtliche Energieversorgungsanlagen bis zum Jahr 2045 auf regenerative Energiequellen umzustellen. Insbesondere über die Installation weiterer Photovoltaikanlagen und den Einbau von Wärmepumpen werden künftig neue Wohnanlagen über die Bauverein Energie GmbH mit Wärme und Strom versorgt. Bestehende Nahwärmenetze werden über den Anschluss an den Wärmeverbund Freiburg dekarbonisiert.

Zum 01.01.2023 wurden in elf Energiezentralen insgesamt 2.350 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft mit einer Wohn- und Nutzfläche von 165.212 qm mit Energie versorgt. Seit dem 31.03.2024 sind bereits drei Energiezentralen an den Wärmeverbund Freiburg angeschlossen.

**2.350 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft wurden mit Energie versorgt.**

Die Jahresabschlusswerte zum 31.12.2022 wurden durch die Gesellschafterversammlung am 19.10.2023 beschlossen. Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 beläuft sich auf 2.936.623,13 €. Der Jahresüberschuss beträgt 130.290,81 €. Die unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, konnte im Zuge der jährlichen Wirtschaftsprüfung den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen.



**Gemeinde March**  
Schwarzwaldstraße 18 und 20  
Grundstücksfläche: 2.908 qm  
Wohnungen: 35  
zzgl. 65 Pflegewohnungen  
Bewohnerinnen und Bewohner: 139  
Größe der Photovoltaikanlage: 218 qm  
Ertrag der Photovoltaikanlage: 28.128 kWh

**Personal**

Die Bauverein Breisgau eG handelt nachhaltig und verantwortungsbewusst. Als Arbeitgeber steht die Genossenschaft für krisensichere Arbeitsplätze, schnelle Entscheidungswege, attraktive Rahmenbedingungen mit hohem Gestaltungsspielraum, offene Kommunikation sowie eine ergebnis- und mitarbeiterorientierte Führungskultur.

Engagierte Menschen im Unternehmen sind die Grundlage für die Umsetzung des Satzungsauftrages zur Mitgliederförderung. Zum 31.12.2023 zählt die Bauverein Breisgau eG insgesamt 112 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und damit zu den größten Arbeitgebern der Wohnungswirtschaft in Südbaden. Damit sich Familie und Beruf vereinbaren lassen, gibt es in den Quartiers-Kindergärten Betreuungsprogramme für die Mitarbeiterkinder. Zudem werden unterschiedliche Arbeitszeitmodelle angeboten. 27 Beschäftigte arbeiten auf Teilzeitbasis, weitere 27 auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung.

Die Ausbildung junger Menschen und die Nachwuchsförderung haben für den Vorstand höchste Priorität, um eine hohe Kompetenz der Belegschaft sicherzustellen. Die Ausbildungsquote wurde in den vergangenen Jahren mehr als verdoppelt und die angebotenen Ausbildungsberufe hinsichtlich Qualität und Quantität ausgebaut. Die Genossenschaft kooperiert mit Schulen und Hochschulen sowie der Industrie- und Handelskammer und engagiert sich in regionalen und überregionalen Gremien und Berufsausschüssen. Zusätzlich zu den Auszubildenden erwerben duale Studenten berufsbegeleitend einen akademischen Abschluss an der Deutschen Immobilienakademie.

Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements können die Beschäftigten neben umfangreichen freiwilligen und übertariflichen Leistungen das Firmenfitnessprogramm „Hansefit“ sowie das Angebot von Jobrad nutzen.

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

Im Verbandsvergleich verfügt die Genossenschaft über eine überdurchschnittlich hohe Mitarbeiterqualifikation, sowohl im kaufmännischen wie auch im technischen Bereich. Es gibt regelmäßig Fortbildungen und Seminare.

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

Neben Migrationsförderprogrammen werden europäische Austauschprogramme inklusive der Schweiz angeboten. Für ihr Engagement erhielt die Genossenschaft im Europaparlament in Straßburg die Plakette als „Erasmus+“-Ausbildungspartner.

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

Im Rahmen der strukturierten Unternehmensplanung wurde ein Förderpool für Potenzialträgerinnen und -träger sowie Nachwuchsführungskräfte implementiert, der sich mit Innovation und geschäftspolitischen Fragestellungen insbesondere angesichts der zunehmenden Digitalisierung beschäftigt.

**Bauverein Breisgau Stiftung**

In der Tradition von Innovation und Mitgliederförderung wurde im Jahr 2018 die gemeinnützige Bauverein Breisgau Stiftung mit einem Dotationskapital von 500.000,00 € mit breiter Zustimmung der Mitglieder gegründet.

In den vergangenen Jahren wurden Ausschüttungen für verschiedene Zwecke vorgenommen, z. B. für Nothilfe in der Pandemie, Notfalldosen für Senioren, die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders oder Green-Gardening-Projekte in Hochbeeten. Durch Zuwendungen und Erbschaften aus der Mitgliedschaft ist die Stiftung weiter gewachsen.

Ein bundesweit einmaliges Leuchtturmprojekt ist das „Stiftungshaus nach Kirchzartener Modell“ mit doppelter Gemeinwohlorientierung. In Zusammenarbeit von kirchlichen und wohnungswirtschaftlichen Stiftungen und der Kommune Kirchzarten entstehen 100 % preisgedämpfte Wohnungen. Aufgrund des besonderen Vorbildcharakters wurde das Projekt bereits vor Baubeginn durch den Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) in Berlin mit dem überregional renommierten „Innovationsradar“ für besondere innovative Immobilienprojekte ausgezeichnet.



**Die Stiftung:**  
 Stiftungsratsvorsitzender: Jörg Straub  
 Stiftungsvorstand: Marc Ullrich  
 Dotationskapital: 500.000 €



Das Projekt Stiftungshaus wurde mit dem ZIA-Innovationsradar 2023 für innovative Lösungen aus der Immobilienwirtschaft in Deutschland ausgezeichnet.



**Projektdatei Stiftungshaus Kirchzarten:**

- 15 barrierefreie Wohnungen (2 Zimmer, 3 Zimmer und 4 Zimmer; ca. 70 bis 90 qm)
- 16 Tiefgaragenplätze
- 100 % gefördert durch die Landeskreditbank Baden-Württemberg
- Gemeinnützige Träger: Bauverein Breisgau eG, Bauverein Breisgau Stiftung, Erzbischof Hermann Stiftung



(v.l.n.r.): Johannes Baumgartner, Kuratoriumsmitglied Bauverein Breisgau Stiftung; Michael Simon, Prokurist Bauverein Breisgau eG; Marc Ullrich, Vorstand Bauverein Breisgau Stiftung; Andreas Hall, Bürgermeister Gemeinde Kirchzarten; Dana Mebus, Stiftungsvorständin der Stiftungen der Erzdiözese Freiburg; Martin Behrens, Stiftungsrat Bauverein Breisgau Stiftung; Jörg Straub, Stiftungsratsvorsitzender Bauverein Breisgau Stiftung; Gerhard Kiechle, ehem. Stiftungsvorstand Bauverein Breisgau Stiftung; Peter Meybrunn, Gemeinderat Gemeinde Kirchzarten.

## C Bericht des Aufsichtsrates

Das genossenschaftliche Wohnkonzept garantiert langfristig eine sichere, stabile und gesunde Wohnraumversorgung und sorgt dafür, dass das Geschäftsmodell der Bauverein Breisgau eG auch im 125. Unternehmensjahr mehr denn je nachgefragt ist. Seit der Gründung der Genossenschaft am 18. Februar 1899 steht die Solidargemeinschaft für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

In mittlerweile 20 Kommunen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie der Stadt Freiburg im Breisgau ist die Genossenschaft ein Garant bei der Verwirklichung des menschlichen Grundbedürfnisses Wohnen. Neben dem reinen Wohnen zählen umfangreiche Angebote der sozialen Infrastruktur zum Portfolio der Bauverein Breisgau eG. Im Fokus sämtlichen Handelns stehen die Mitglieder, deren Förderung durch intakte Wohnquartiere mit attraktivem Wohnraum und vielfältigen wohnbegleiteten Versorgungs- sowie Dienstleistungsangeboten erfolgt.

Dieser Förderauftrag wird durch die aktuellen Rahmenbedingungen für Neubauten, die Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen und insbesondere deren Finanzierung außerordentlich erschwert. Zum Schutz des Klimas durch eine Reduzierung der Kohlenstoffdioxidemissionen muss laut Klimaschutzgesetz der gesamte Gebäudesektor in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral umgebaut werden, was die Bestandsbewirtschaftung zusätzlich erschwert und die Investitionsplanung massiv belastet. Hierzu hat die Bauverein Breisgau eG im Jahr 2023 eine detaillierte Klimastrategie erarbeitet, die auf einer Bestandsanalyse des gesamten Immobilienportfolios beruht und Sanierungsmaßnahmen zur Dekarbonisierung des Anlagevermögens mittels Szenarien darstellt.

Für die Abkehr von fossilen Brennstoffen hin zu regenerativen Energiequellen und notwendigen Maßnahmen der energetischen Gebäudemodernisierung benötigt die Bauverein Breisgau eG laut Klimastrategie Investitionen bis zum Jahr 2045 in Höhe von 133,9 Mio. Euro. Diese Mammutaufgabe stellt die Genossenschaft vor enorme Herausforderungen.

Im 125. Geschäftsjahr wird die Solidargemeinschaft von 25.303 Mitgliedern getragen. In 5.106 Genossenschaftswohnungen bietet sie Heimat für rund 11.000 Menschen. Im vergangenen Jahr konnten zum Erhalt und der Schaffung von Wohnraum insgesamt 22,8 Mio. Euro investiert werden. Die Aufstellung und regelmäßige Fortschreibung mittelfristiger Modernisierungs- und Instandhaltungs-, Wirtschafts- sowie Finanzpläne dienen dabei als Werkzeuge der strategischen Unternehmenssteuerung.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer zusätzlichen Sondersitzung zum Thema „Transformationsplan Klimaneutrales Wohnen“, zwei Sitzungen des Aufsichtsrates und einer gemeinsamen Klausurtagung wurde über die Geschäftspolitik beraten. Sämtliche Beschlüsse wurden im Sinne des genossenschaftlichen Auftrags und einer ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogenen Geschäftsentwicklung gefasst. In weiteren drei Sitzungen der Bau- und Wohnungskommission und zwei Sitzungen der Prüfungskommission wurden sämtliche Vorgänge der Genossenschaft ausführlich beraten.



Martin Behrens, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die Genossenschaft hat ein effektives Risikomanagementsystem etabliert, das als Frühwarnsystem zielgerichtet sämtliche Prozesse überwacht.

Die 66. ordentliche Vertreterversammlung fand am 20.06.2023 statt. Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder hatten sich zur Wiederwahl gestellt und wurden in ihrem Amt bestätigt. Vorab fanden die Quartierskonferenzen statt, die von den Vertreterinnen und Vertretern als Beteiligungsformat aktiv genutzt wurden. Aktuelle Themen und Fragestellungen konnten quartiersbezogen behandelt werden.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 entsprechend § 59 Genossenschaftsgesetz in der Zeit vom 25.03.2024 bis zum 12.04.2024 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Mitgliedern des Vorstandes die Entlastung für das Jahr 2023 zu erteilen.

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

Freiburg, den 15.05.2023

**Der Aufsichtsrat**

Martin Behrens  
Vorsitzender

## D Organe der Bauverein Breisgau eG

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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



# AUF SICHTS RAT

### Mitglieder des Vorstandes

**Marc Ullrich**, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender

**Jörg Straub**, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstand

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

**Caroline Eichin-Fritz**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Andreas Hall**, Bürgermeister

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

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

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

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

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

### Vertreter der Genossenschaft

96 Vertreterinnen und Vertreter

### Erweiterte Geschäftsführung

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

**Christian Fix**, Diplom-Immobilienwirt, Handlungsvollmacht

**Eugenia Wagner**, Geprüfte Bilanzbuchhalterin (EBZ), Handlungsvollmacht

## E Die Genossenschaft

### Gemeinwohlorientiertes Handeln – erfolgreich seit 125 Jahren

Die Kernidee einer Genossenschaft ist es, positive Wechselwirkungen aus dem Zusammenschluss der Mitglieder zu nutzen. Die Förderung der Mitglieder ist hierbei die Hauptaufgabe des Unternehmens. Die Genossenschaftsidee „Hilfe zur Selbsthilfe“ ist das ideale Konzept, um ein gemeinsames Ziel mit vereinten Kräften voranzutreiben. Vor 125 Jahren haben sich 122 mutige Männer und Frauen zusammengetan, um der Wohnungsnot den Kampf anzusagen: Bei der Bauverein Breisgau eG sollen sichere, gesunde Wohnungen entstehen. Dies wurde bereits im Jahr 1899 in der Gründungssatzung festgeschrieben.

Um gemeinschaftlich agieren zu können, sind die Grundsätze der Mitbestimmung und Solidarität von wesentlicher Bedeutung. Dabei schützen Gesetz und Satzung das Wesen der Solidargemeinschaft. Im Genossenschaftsgesetz fest verankert und gezielt der Satzungsgestaltung entzogen sind Gewaltenteilung, Autonomie und Zuständigkeitsverteilung der Organe einer Genossenschaft. Während der Aufsichtsrat den Vorstand im operativen Geschäft berät und überwacht, nehmen die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft eine wesentliche Rolle ein und fungieren als Bindeglied zwischen Mitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand.

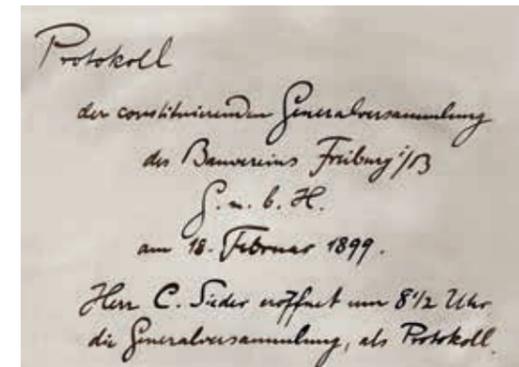
# GENOSSSEN SCHAFT

Im Zuge der Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ist es von zentraler Bedeutung, die Vertreterinnen und Vertreter bei der Entwicklung der Genossenschaft über partizipative Kommunikationsmodule einzubeziehen. Neben der ordentlichen Vertreterversammlung gibt es bei der Bauverein Breisgau eG regelmäßige Vertreterinformationsveranstaltungen, Baustellenbegehungen, Quartierskonferenzen und Vorstandssprechstunden zu speziellen Themen der Wohnquartiere, bei denen der barrierefreie Austausch und Dialog gesucht wird.

Mit großer Zustimmung und hoher Beteiligung kamen die Vertreterinnen und Vertreter am 20.06.2023 zur Beschlussfassung in der ordentlichen Vertreterversammlung zusammen. Neben der ordnungsgemäßen Beschlussfassung zu Jahresabschluss und Dividendenausüttung wurden alle turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt. Dies unterstreicht die vertrauensvolle Zusammenarbeit und hohe Wertschätzung der einzelnen Organe der Bauverein Breisgau eG.



Die Vertreterversammlung ist eines der wichtigsten Organe einer Genossenschaft.



Am 18.02.1899 wird die Baugenossenschaft gegründet.

# JAHRES ABSCHLUSS II



# A Bilanz zum 31.12.2023

## Aktivseite

### ANLAGEVERMÖGEN

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

	Geschäftsjahr 2023 in €	Vorjahr 2022 in €
<b>Sachanlagen</b>	<b>630,00</b>	<b>1.927,00</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	234.722.156,58	240.490.050,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.213.845,12	27.221.497,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.896,48	1.462.094,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	730.232,58	735.200,25
Technische Anlagen und Maschinen	844.887,00	891.885,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.949,00	273.383,00
Anlagen im Bau	13.932.015,78	1.731.146,10
Bauvorbereitungskosten	489.662,85	1.177.845,03
Geleistete Anzahlungen	566.552,61	316.045,42
	<b>277.872.198,00</b>	<b>274.299.146,75</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	319.224,57	19.224,57
Wertpapiere	700.000,00	700.000,00
Sonstige Ausleihungen	1,00	1,00
Anderer Finanzanlagen	718.562,00	718.562,00
	<b>1.737.787,57</b>	<b>1.437.787,57</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>279.610.615,57</b>	<b>275.738.861,32</b>

### UMLAUFVERMÖGEN

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	54.836,67	54.836,67
Bauvorbereitungskosten	126.642,08	16.682,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
- mit unfertigen Bauten	0,00	0,00
- mit fertigen Bauten	246.916,28	246.916,28
Unfertige Leistungen		
- aus noch nicht abger. HZ/WW/BK-Kosten	8.197.843,09	7.668.276,40
- aus Bauleistungen auf fremden Grundstücken	371.165,71	74.249,02
Anderer Vorräte	252.676,48	308.640,54
	<b>9.250.080,31</b>	<b>8.369.601,10</b>
Forderungen aus Vermietung	144.115,31	141.462,74
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	19.453,41	49.514,24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	625.521,50	631.838,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	263.860,86	91.245,40
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.038.183,14	996.541,26
Sonstige Vermögensgegenstände	352.577,85	306.958,15
	<b>2.443.712,07</b>	<b>2.217.560,29</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	45.033.021,18	46.872.566,94
Bausparguthaben	12.191.747,44	12.413.489,09
	<b>57.224.768,62</b>	<b>59.286.056,03</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>68.918.561,00</b>	<b>69.873.217,42</b>

### AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	513,20	694,60
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	1.462,78	2.940,00
	<b>1.975,98</b>	<b>3.634,60</b>
	<b>348.531.152,55</b>	<b>345.615.713,34</b>

## Passivseite

### EIGENKAPITAL

#### Geschäftsguthaben

	Geschäftsjahr 2023 in €	Vorjahr 2022 in €
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	315.853,74	447.890,98
der verbleibenden Mitglieder	19.939.991,64	20.130.937,10
aus gekündigten Geschäftsanteilen	119.970,00	112.220,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 159.323,36 €, Vorjahr: 180.572,90 €		
	<b>20.375.815,38</b>	<b>20.691.048,08</b>

### KAPITALRÜCKLAGEN

#### ERGEBNISRÜCKLAGEN

<b>Gesetzliche Rücklagen</b>	15.477.300,00	14.770.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 707.000,00 €, Vorjahr: 748.000,00 €		
<b>Bauerneuerungsrücklagen</b>	33.918.700,00	33.718.700,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 €, Vorjahr: 300.000,00 €		
<b>Freie Rücklage</b>	60.668.110,82	54.987.370,86
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.680.739,96 €, Vorjahr: 5.946.364,94 €		
	<b>110.064.110,82</b>	<b>103.476.370,86</b>

### BILANZGEWINN

Jahresüberschuss	7.072.470,36	7.479.827,62
Gewinnvortrag	0,00	0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-6.587.739,96	-6.994.364,94
	<b>484.730,40</b>	<b>485.462,68</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>131.271.183,81</b>	<b>124.781.408,83</b>

### RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.346.343,00	9.381.331,00
Steuerrückstellungen	743.452,46	1.578.438,59
Sonstige Rückstellungen	8.229.653,72	9.591.608,07
	<b>19.319.449,18</b>	<b>20.551.377,66</b>

### VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.853.072,60	73.163.021,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	204.516,75	204.516,75
Spareinlagen	84.047.251,47	91.274.879,28
Sparbriefe	28.305.348,14	22.425.763,12
Erhaltene Anzahlungen	10.943.562,46	9.977.357,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.220,47	42.427,68
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,16	192,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.805.548,27	1.454.806,00
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	33.433,74	34.313,82
Sonstige Verbindlichkeiten	1.383.168,55	1.314.527,74
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 15.607,81 €, Vorjahr: 15.953,57 €		
davon aus Steuern: 91.400,49 €, Vorjahr: 91.295,91 €		
	<b>197.614.314,61</b>	<b>199.891.806,08</b>

### PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	<b>326.204,95</b>	<b>391.120,77</b>
	<b>348.531.152,55</b>	<b>345.615.713,34</b>

## B Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr 2023 in €	Vorjahr 2022 in €
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.388.118,36	43.222.723,41
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	3.072.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.418.351,62	1.319.472,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	569.287,57	684.930,14
	<b>46.375.757,55</b>	<b>48.299.125,68</b>
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<b>936.443,27</b>	<b>-1.383.486,41</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>156.926,70</b>	<b>151.374,24</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.080.890,52</b>	<b>932.848,05</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	18.552.546,42	16.048.539,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	383.511,92	798.556,76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	245.005,39	243.943,03
	<b>19.181.063,73</b>	<b>17.091.038,84</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	4.943.860,83	4.683.396,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 1.238.286,74 €, Vorjahr: 1.315.175,48 €	2.189.965,39	2.222.510,03
	<b>7.133.826,22</b>	<b>6.905.906,44</b>
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>7.372.505,65</b>	<b>9.060.815,52</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2.243.264,22</b>	<b>1.862.232,21</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>14.623,75</b>	<b>12.371,00</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>750.743,05</b>	<b>217.085,96</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>3.547.414,88</b>	<b>1.644.234,72</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>2.640.729,97</b>	<b>3.084.706,53</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.196.580,17</b>	<b>8.580.384,26</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>1.124.109,81</b>	<b>1.100.556,64</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.072.470,36</b>	<b>7.479.827,62</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<b>6.587.739,96</b>	<b>6.994.364,94</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>484.730,40</b>	<b>485.462,68</b>

## C Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2023

### 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 2023 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021. Ergänzend hierzu wurden für Abschlusszwecke die Posten „Andere Finanzanlagen“, „Spareinlagen“ und „Sparbriefe“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ sowie „Verbindlichkeiten aus Betreuung“ eingefügt.

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

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### AKTIVPOSTEN

#### Anlagevermögen

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

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 80 Jahren, Zugänge ab 2011 werden über 80 Jahre abgeschrieben.
- Neuzugänge der Jahre 1991 bis 1995 wurden nach § 7 (5) EStG degressiv abgeschrieben.
- Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen wird die Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten wird eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren zugrunde gelegt. Zugänge ab 2011 werden über 40 Jahre abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben.

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

Zum 31.12.2023 bestanden folgende **Beteiligungen**:

- an der BVE Bauverein Energie GmbH (ehemals EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH) in Höhe von 75,2 % (= 19.224,57 €). Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 130.290,81 €. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2022 640.220,67 €.
- an der Stiftungshaus GmbH in Höhe von 27,27 % (=300.000,00 €). Der Jahresabschluss ist noch nicht fertiggestellt.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

**Umlaufvermögen**

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

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

**Andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten bilanziert und betreffen größtenteils Material für die elektronische Schließanlage. **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 1.038.183,14 € (Vorjahr 996.541,26 €).

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

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Bankguthaben in Höhe von 4.500 T € sowie Bausparguthaben in Höhe von 1.889 T € verpfändet.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem

bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Seit 2018 werden die Geldbeschaffungskosten in den Aufwand gebucht.

**Latente Steuern**

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

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwerte	
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2023 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>692.973,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>692.973,70</b>	<b>691.046,70</b>	<b>1.297,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>692.343,70</b>	<b>630,00</b>	<b>1.927,00</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	399.587.226,70	612.663,96	636.320,00	0,00	399.563.570,66	159.097.176,25	5.744.237,83	0,00	0,00	0,00	164.841.414,08	234.722.156,58	240.490.050,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.862.176,32	0,00	4.926,89	0,00	42.857.249,43	15.640.679,20	1.007.429,00	4.703,89	0,00	0,00	16.643.404,31	26.213.845,12	27.221.497,12
Grundstücke ohne Bauten	1.706.371,88	0,00	0,00	-1.447.197,90	259.173,98	244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	14.896,48	1.462.094,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	735.200,25	0,00	4.967,67	0,00	730.232,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	730.232,58	735.200,25	
Technische Anlagen und Maschinen	2.748.210,86	59.710,02	125.371,77	17.545,41	2.700.094,52	1.856.325,86	124.253,43	125.371,77	0,00	0,00	1.855.207,52	844.887,00	891.885,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.957.596,02	215.908,21	107.629,96	0,00	2.065.874,27	1.684.213,02	126.826,21	103.113,96	0,00	0,00	1.707.925,27	357.949,00	273.383,00
Anlagen im Bau	1.731.146,10	10.062.054,53	360.000,00	2.498.815,15	13.932.015,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.932.015,78	1.731.146,10	
Bauvorbereitungskosten	1.177.845,03	363.435,07	0,00	-1.051.617,25	489.662,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	489.662,85	1.177.845,03	
Geleistete Anzahlungen	316.045,42	566.552,61	298.500,01*	-17.545,41	566.552,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	566.552,61	316.045,42	
<b>Sachanlagen</b>	<b>452.821.818,58</b>	<b>11.880.324,40</b>	<b>1.537.716,30</b>	<b>0,00</b>	<b>463.164.426,68</b>	<b>178.522.671,83</b>	<b>7.002.746,47</b>	<b>233.189,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>185.292.228,68</b>	<b>277.872.198,00</b>	<b>274.299.146,75</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Beteiligung	19.224,57	300.000,00	0,00	0,00	319.224,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	319.224,57	19.224,57	
Wertpapiere	700.000,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	700.000,00	
Sonstige Ausleihungen	5.624,21	0,00	0,00	0,00	5.624,21	5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1,00	
Andere Finanzanlagen	718.562,00	0,00	0,00	0,00	718.562,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	718.562,00	718.562,00	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.443.410,78</b>	<b>300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.743.410,78</b>	<b>5.623,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.623,21</b>	<b>1.737.787,57</b>	<b>1.437.787,57</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>454.958.203,06</b>	<b>12.180.324,40</b>	<b>1.537.716,30</b>	<b>0,00</b>	<b>465.600.811,16</b>	<b>179.219.341,74</b>	<b>7.004.043,47</b>	<b>233.189,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>185.990.195,59</b>	<b>279.610.615,57</b>	<b>275.738.861,32</b>

\* Verrechnung mit Schlusszahlung

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	28.305.348,14	7.930.148,14	19.878.000,00	497.200,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>22.425.763,12</i>	<i>8.335.013,12</i>	<i>13.851.550,00</i>	<i>239.200,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.853.072,60	7.194.480,76	18.369.308,57	44.289.283,27	69.853.072,60	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>73.163.021,86</i>	<i>7.655.404,48</i>	<i>18.255.090,35</i>	<i>47.252.527,03</i>	<i>73.163.021,86</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	204.516,75	0,00	0,00	204.516,75	204.516,75	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>204.516,75</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>204.516,75</i>	<i>204.516,75</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	10.943.562,46	10.943.562,46				
<i>Vorjahr</i>	<i>9.977.357,67</i>	<i>9.977.357,67</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.220,47	38.220,47				
<i>Vorjahr</i>	<i>42.427,68</i>	<i>42.427,68</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,16	192,16				
<i>Vorjahr</i>	<i>192,16</i>	<i>192,16</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.805.548,27	2.639.185,33	166.362,94			
<i>Vorjahr</i>	<i>1.454.806,00</i>	<i>1.251.568,88</i>	<i>203.237,12</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.433,74	33.433,74				
<i>Vorjahr</i>	<i>34.313,82</i>	<i>34.313,82</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.383.168,55	1.243.235,03	439,75	139.493,77		
<i>Vorjahr</i>	<i>1.314.527,74</i>	<i>1.173.584,51</i>	<i>433,45</i>	<i>140.509,78</i>		
	<b>113.567.063,14</b>	<b>30.022.458,09</b>	<b>38.414.111,26</b>	<b>45.130.493,79</b>	<b>70.057.589,35</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>108.616.926,80</i>	<i>28.469.862,32</i>	<i>32.310.310,92</i>	<i>47.836.753,56</i>	<i>73.367.538,61</i>	
Spareinlagen	<b>84.047.251,47*</b>					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>197.614.314,61</b>					

\* geändert für 2023

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

Spareinlagen	31.12.2023 €	31.12.2022 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	83.460.064,04	90.613.953,27
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	587.187,43	660.926,01
<b>Summe</b>	<b>84.047.251,47</b>	<b>91.274.879,28</b>

## PASSIVPOSTEN

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 3%-igen Entgelt- und Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung von Prof. K. Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von zehn Jahren mit 1,82 % (Stand Dezember 2023) zugrunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (1,82%) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,74%) beträgt 143.839 T€. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S.2 HGB der Ausschüttungssperre. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind.

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

### Wesentliche sonstige Rückstellungen betreffen:

Gewährleistungsverpflichtungen	101 T €
Abschluss- und Prüfungskosten	104 T €
Abschluss- und Archivierungskosten	304 T €
Unterlassene Instandhaltung	360 T €
Nachrüstverpflichtung ENEV	3.633 T €
Spareinrichtung	3.528 T €

### Verbindlichkeiten

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

Es bestehen zum Bilanzstichtag **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, in Höhe von 33.433,74 € (Vorjahr 34.313,82 €). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

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

### Bilanz

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

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

### Gewinn- und Verlustrechnung

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

Mieterträge	36.367 T €
Betriebskostenumlagen	7.845 T €
Aufwendungszuschüsse	154 T €
Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	22 T €
	<b>44.388 T €</b>

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 141 T € enthalten. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen belaufen sich auf 1.493 T €. Auf Erträge aus Renovierungsvereinbarungen entfallen 142 T €. Die anderen ordentlichen Erträge beinhalten vor allem die Gebühren für die Kabel-Netzerweiterung, die Selbstbeteiligung der Mieter an Umbaumaßnahmen, Sanierungszuschüsse und Rückvergütungen aus dem Abschluss von Bausparverträgen in Gesamthöhe von 158 T €.

Von den **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 7.373 T € entfallen 368 T € auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** resultieren hauptsächlich aus den Zinsen für die Liquiditätshilfe an die Tochtergesellschaft in Höhe von 33.094,68 € und aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 77.764,37 €.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 167 T € (Vorjahr 335 T €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Der Aufwand aus den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen in der Spareinrichtung ist unverändert zum Vorjahr und beläuft sich abzinsungsbereinigt auf 346 T €. Unter den **Steuern vom Einkommen und Ertrag** sind zu erwartende Aufwendungen aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer ausgewiesen.

**D. Sonstige Angaben**

**Haftungsverhältnisse**

Für die Bauverein Energie GmbH (ehemals 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.

Die Bauverein Breisgau eG hat sich gegenüber der Bauverein Breisgau Stiftung verpflichtet, die Anteile der Bauverein Breisgau Stiftung in Höhe von 300 T € zum vollen Nominalwert zu übernehmen beim Eintritt der folgenden Bedingungen: Stellung eines Insolvenzantrages gegenüber der Stiftungshaus GmbH oder keine Mindestausschüttung auf das Eigenkapital in der Folge von 36 Monaten. Das Risiko der Inanspruchnahme wird auf Grundlage des tragfähigen Konzepts als gering eingeschätzt.

Für ein Darlehen der Stiftungshaus GmbH hat die Bauverein Breisgau eG eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zum Höchstbetrag von 600 T € zur Sicherung bestimmter Forderung der Landeskreditbank Baden-Württemberg abgegeben. Das Risiko der Inanspruchnahme wird auf Grundlage des tragfähigen Konzepts als gering eingeschätzt.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrags per 31.12.2023 ist unverändert zum Vorjahr und beläuft sich auf 692.636,55 €. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als sehr gering eingeschätzt, da am Selbsthilfefonds ausschließlich Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung beteiligt sind, die weitestgehend risikoarme Geschäftstätigkeiten entfalten.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden u.a. für noch auszuführende Bauleistungen in Höhe von ca. 15.643 T €. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für die Drucker mit einer Zahlungsverpflichtung von insgesamt 10 T € und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 409 €. Forderungen gegenüber Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern bestehen zum Bilanzstichtag unverändert nicht.

**Beschäftigte**

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

Vollzeitbeschäftigte	56
Teilzeitbeschäftigte	25
Geringfügig Beschäftigte	28
<b>Durchschnittlicher Personalbestand</b>	<b>109</b>

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 77. Zusätzlich sind 3 Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung**

Stand am 01.01.	24.521
Zugang	1.117
Abgang	-335
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>25.303</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 190.945,46 € vermindert.

**Prüfungsverband**

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

Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart

**Mitglieder des Vorstandes**

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

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

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

**Martin Behrens**, Rechtsanwalt

*Vorsitzender*

**Hansjörg Laufer**, Bankfachwirt

*Stellv. Vorsitzender*

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

*1. Schriftführer*

**Michael Broglin**, Geschäftsführer

*2. Schriftführer, Sprecher der Prüfungskommission*

**Rolf Huentz**, Dipl.-Bankbetriebswirt

*Stellv. Sprecher der Prüfungskommission*

**Christian Licht**, Geschäftsführer

*Sprecher der Bau- und Wohnungskommission*

**Andreas Hall**, Bürgermeister

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Gerlinde Nipken**, Immobilienkauffrau

*Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission*

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

**Nachtragsbericht**

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

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 484.730,40 € (für die Pflichtanteile als 3%-ige Dividende sowie für die weiteren Anteile als 0,75%-ige Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

**Freiburg, den 15.03.2024**

**Der Vorstand**



Marc Ullrich



Jörg Straub

# LAGE BERICHT III



## A Grundlagen des Unternehmens

### A1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Bauverein Breisgau eG wurde als Wohnungsbau-genossenschaft mit Spareinrichtung am 18.02.1899 gegründet und ist im Handelsregister Freiburg unter der Nummer GnR3 eingetragen. Der Geschäftssitz ist in Freiburg im Breisgau.

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

Im Jahre 2011 wurde unter Federführung der Bauverein Breisgau eG ein gemeinnütziger Quartiersverein zum besseren Miteinander in den Quartieren gegründet, der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. Seit 2018 wird die soziale Ausrichtung des Unternehmens zusätzlich durch die eigenständige und gemeinnützige „Bauverein Breisgau Stiftung“ repräsentiert, welche auch über die Stiftungshaus GmbH neue gemeinwohlorientierte Wohnkonzepte gemeinsam mit kirchlichen Trägern realisiert.

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

### A2. Ziele und Strategien

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

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

Im Zuge einer strategischen Geschäftsführung erstellt die Genossenschaft mittelfristige Neubau- und Modernisierungspläne sowie langfristige Investitions- und Wirtschaftspläne, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Dekarbonisierung.

## B Wirtschaftsbericht

### B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Spannungen in der Welt (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nordkorea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt war beim nicht öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Mrd. € verschuldet.

Die Inflationsrate sank 2023 gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

Infolge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von 0 auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 gab es dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des

Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahres-Hoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %. Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Millionen Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2023 mit rund 45,9 Millionen (Vorjahr rund 45,6 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Millionen im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Millionen und bis 2040 auf 11,42 Millionen ansteigen. Die Anzahl der Haushalte ist für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebend. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

## B2. Geschäftsverlauf

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

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

### Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2023 insgesamt 5.106 Wohneinheiten und 167 Gewerbeeinheiten sowie 3.033 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand.

### Neubautätigkeit und Baurärgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2023 waren insgesamt 52 Genossenschaftswohnungen, sieben Eigentumswohnungen und acht Gewerbeeinheiten in Ausführung. Hierunter fallen das Projekt Kirchhof Opfingen in Freiburg mit zwölf Genossenschaftswohnungen und drei Gewerbeeinheiten, das Projekt Basler Landstraße Freiburg mit 16 Genossenschaftswohnungen, sieben Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie das Mehrgenerationenwohnen am Schobbach in Gundelfingen mit insgesamt 24 Genossenschaftswohnungen und drei Gewerbeeinheiten.

Davon wurde das Projekt Kirchhof Opfingen in Freiburg mit zwölf Genossenschaftswohnungen und drei Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Aktuell sind für 2024 keine weiteren Maßnahmen in Planung. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird somit auch durch umfangreichen Neubau entsprochen.

Im Rahmen der Baurärgertätigkeit erstellt die Wohnungsgenossenschaft auch Eigentumswohnungen. Das Geschäftsgebiet umfasst dabei die Stadt Freiburg und Umland. Im Geschäftsjahr wurden keine Eigentumswohnungen fertiggestellt und abgewickelt. Gewerbeimmobilien werden nur in Verbindung mit Wohnimmobilien realisiert.

### Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2023 insgesamt 15.685 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von rund 112 Mio. € (Vorjahr rund 114 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2023 bei 0,93 % und trug zur günstigen Refinanzierung und Mitgliederförderung bei.

### Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2023 verwaltet die Bauverein Breisgau eG insgesamt 3.524 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 173 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne von § 20 ff WEG (Vorjahr 3.529 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 177 Wohnungseigentümergeinschaften).

Die Mietsonderverwaltung wurde im Jahr 2023 für 86 Wohneinheiten, die Mietverwaltung für weitere sieben Einheiten übernommen (Vorjahr 85 Einheiten Mietsonderverwaltung und sieben Einheiten Mietverwaltung). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

### Tochtergesellschaft

#### Bauverein Energie GmbH

Die Bilanzsumme der BVE Bauverein Energie GmbH (ehemals EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH) beträgt zum 31.12.2022 insgesamt 2.936.623,13 € (Vorjahr 2.808.057,90 €). Der Bilanzgewinn zum 31.12.2022 beträgt 130.290,81 € (Vorjahr Bilanzverlust 109.011,30 €).

## B3. Darstellung der Lage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 7.072.470,36 € resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und den Überschüssen aus der Betreuungstätigkeit.

## 3.1 Ertragslage

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

	2023 T €	2022 T €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.388,1	43.222,7
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,0	3.072,0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.418,4	1.319,5
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	569,3	684,9
Erhöhung/ Verminderung des Bestandes (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten)	936,4	-1.383,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	156,9	151,4
<b>Gesamtleistung (Summe)</b>	<b>47.469,1</b>	<b>47.067,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.080,9	932,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19.181,1	17.091,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>30.368,9</b>	<b>30.908,8</b>
Personalaufwand	7.133,8	6.905,9
Abschreibungen	7.372,5	9.060,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.243,3	1.862,2
Finanzergebnis	-2.782,1	-1.414,8
Steuern	3.764,8	4.185,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.072,4</b>	<b>7.479,8</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	6.587,7	6.994,3
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>484,7</b>	<b>485,5</b>

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Geschäftsjahr 2023 um insgesamt 1.165,4 T € gestiegen. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Auswirkungen von Fertigstellung und Bezug der Neubauten im Herbst des Vorjahres sowie die Anpassung der Grundnutzungsgebühr infolge der umfassenden Wohnungssanierungen. Weiterhin wurden moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren unterhalb des ortsüblichen Marktniveaus vorgenommen. Die im Durchschnitt niedrigen Nutzungsgebühren sind bewusstes Ziel der Mitgliederförderung.

Bei den Umlagen (Abrechnungen von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten) ergab sich eine Verminderung von 131,5 T € (Vorjahr eine Steigerung von 437,9 T €) gegenüber dem Vorjahr.

Die **Bestandsveränderung** setzt sich zusammen aus 406,9 T € Bestandserhöhung (Vorjahr Bestandsverminderung 1.254,5 T €) bei den Eigentumsmaßnahmen und 529,6 T € Bestandserhöhung (Vorjahr Bestandsverminderung 129,0 T €) bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält 141 T € (Vorjahr 18,6 T €) Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** hat sich insbesondere die Erhöhung bei den Instandhaltungsaufwendungen um 1.962 T € und bei den Betriebskosten um 524 T € sowie die Minderung der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 415 T € ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 1.131 T € als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 1.204 T €). Der Gehalts- und Rententrend wurden nach oben angepasst.

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2023 haben sich um 1.688 T € auf 7.373 T € (Vorjahr 9.061 T €) verringert.

Die Erhöhung der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** um 381 T € ergibt sich zu großen Teilen durch eine Wertberichtigung einer Forderung aufgrund von

Insolvenzverfahren sowie durch einen Anstieg der EDV-Kosten und Abschlussgebühren für neue Bausparverträge im Rahmen des Risikomanagements zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 2.641 T € (Vorjahr 3.085 T €) die Ertragssteuern und 1.124 T € (Vorjahr 1.101 T €) die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

### 3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	131.271,2	37,7	124.781,4	36,1	6.489,8
Rückstellungen	19.319,5	5,5	20.551,4	5,9	-1.231,9
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	70.057,6	20,1	73.367,5	21,2	-3.309,9
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	112.352,6	32,2	113.700,6	33,0	- 1.348,0
Übrige Passiva	15.530,3	4,5	13.214,8	3,8	2.315,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>348.531,2</b>	<b>100,0</b>	<b>345.615,7</b>	<b>100,0</b>	<b>2.915,5</b>

Die Kapitalstruktur ist unverändert ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte deutlich um 6.490 T € (Vorjahr 6.630 T €) auf 131.271 T € (Vorjahr 124.781 T €) gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote ist u. a. aufgrund der Rücklagedotierung um 1,6 % gestiegen.

Innerhalb der **Rückstellungen** hat sich insbesondere die Verminderung der sonstigen Rückstellungen um 1.362 T € (Vorjahr 399 T €) und Steuerrückstellungen um 835 T € (Vorjahr 238 T €) ausgewirkt.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat um 965 T € (Vorjahr 1.258 T €) zugenommen.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen** haben sich reduziert. Aufgrund der Veränderung des Kapitalmarktes und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das Sparanlagevolumen insgesamt rückläufig.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist durchweg geordnet.

### Investitionen

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr 10.629 T € für die Bestandsgebäude aufgewendet zur Förderung der wohnraumversorgten Mitglieder. Zur

Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum hat die Bauverein Breisgau eG 12.206 T € im Rahmen ihres satzungsmäßigen Auftrages investiert.

### Liquidität

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

Finanzmittelbestand	2023 T €	2022 T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	15.846,5	15.660,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.922,8	-6.446,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.763,3	-3.598,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.839,6	5.615,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	46.872,6	41.257,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>45.033,0</b>	<b>46.872,6</b>

(\*) angepasst an den DRS 21 Standard.

Die Finanzierung der laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierung wurde im Jahr 2023 im Wesentlichen mit eigenen Mitteln gesichert.

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

Entsprechend dem Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 sind auch weiterhin ausreichend liquide Mittel für die laufende Bautätigkeit vorhanden.

### 3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen	279.610,6	80,2	275.738,9	79,8	3.871,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	57.224,8	16,4	59.286,0	17,1	-2.061,2
Übrige Aktiva	11.695,8	3,4	10.590,8	3,1	1.105,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>348.531,2</b>	<b>100,0</b>	<b>345.615,7</b>	<b>100,0</b>	<b>2.915,5</b>

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

Die Minderung bei den Finanzmitteln ergibt sich als Saldo aus der Minderung des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten um 1.839,5 T € sowie aus der Absenkung der Bausparguthaben um 221,7 T €.

Bei den **Übrigen Aktiva** hat sich zum Bilanzstichtag eine Steigerung der Bestände des Umlaufvermögens ausgewirkt, die im Wesentlichen auf die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Bauvorbereitungskosten und Forderungen gegenüber den verschiedenen Kreditoren zurückzuführen ist.

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

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

### B4. Leistungsindikatoren

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

#### Kennzahlen zur Vermögensstruktur

Kennzahl	Berechnung	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	37,7 %	36,1 %	34,2 %

Die Eigenkapitalentwicklung ist positiv.

#### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2023	2022	2021
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	5,3 %	5,1 %	5,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	29,19 €	24,49 €	25,32 €

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

Der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** ist im Geschäftsjahr 2023 aufgrund der hohen Investitionen in Bestand gestiegen. Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 10.629 T € ausgewiesen.

Der Vorstand der Bauverein Breisgau eG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2023 positiv bei abgeflachter Wachstumsdynamik. Es wird ein fünfjähriger Finanz- und Wirtschaftsplan erstellt. Die Folgen der Energiekrise, der hohen Inflationsrate und des Ukraine-Kriegs, insbesondere im Hinblick auf die Unterbrechung der Lieferketten, lassen sich zum Abschlusszeitpunkt nicht nachhaltig beurteilen. Die Investitionen zur Umsetzung des Klimafahrplanes werden die künftige Entwicklung prägen.

## C Prognosebericht

Im Jahr 2023 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt Deutschlands um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur.

Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft bisher gut durch die Vorjahreskrisen gekommen ist, steht die Branche nun vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig anhaltenden auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen und Kurs zu halten.

Das Grundbedürfnis Wohnen besteht unverändert und in hohem Maße weiter. Die politischen Verlautbarungen zur notwendigen Dekarbonisierung, die sich verstetigende Inflation bei höheren Zinsen sowie eine ungenügende Förderwelt dürften jedoch deutlich spürbare negative Auswirkungen haben. Die Rahmenbedingungen werden 2024 weiter schwierig sein.

Der Jahresüberschuss der Bauverein Breisgau eG wird für 2024 gemäß Wirtschaftsplan vom Dezember 2023 auf einem noch auskömmlichen, aber rückläufigen Niveau von 4.655 T € prognostiziert.

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

Die Mieterträge und Umlagen für 2024 werden auf 45.600 T € prognostiziert aufgrund von weiter moderaten Anpassungen und der sukzessiven Fertigstellung des eingegrenzten Neubauprogrammes. Die Sollmiete wird sich daher in vertretbarem Maße entwickeln.

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

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

Nutzfläche werden sich weiter auf einem hohen und zunehmenden Niveau bewegen.

Auch 2024 erfolgt eine Fortsetzung der Neubaustrategie, allerdings auf einem eingegrenzten Niveau. Die **geplanten Investitionen in den Wohnungsneubau** betragen rund 23,0 Mio. €, welche sich allerdings abhängig vom vertretbaren Baubeginn auch in die Folgejahre verschieben können.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2024 bei den Projekten Basler Landstraße in Freiburg sowie für das Mehrgenerationenwohnen in Gundelfingen erwartet. Auch die Projekte in Herbolzheim und Gottenheim werden anlaufen. Die Ausgaben werden unter der Prämisse der Mitgliederförderung mit langen Laufzeiten über die Erträge aus den Nutzungsgebühren mit langen Laufzeiten nachhaltig amortisiert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung sind im Jahr 2024 insgesamt 11.780 T € vorgesehen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird sich dementsprechend entwickeln.

Die Spareinrichtung kann weiterhin sichere Geldanlagen für die Mitglieder anbieten. In Zeiten sich dynamisch verändernder Kapitalmärkte wird die Sparliquidität jedoch weiterhin volatil bleiben, sodass mit einer Reduzierung des Sparvolumens geplant wird.

Im Bereich der Energieversorgung der Mitglieder leistet die Tochtergesellschaft Bauverein Energie GmbH ihren Beitrag für die regenerative Energieerzeugung. Der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern stellt eine große Herausforderungen dar, wird aber gemäß Klimafahrplan systematisch angegangen.

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

## D Bericht zu Risiken und Chancen

### D.1 Risiken

#### Pandemie-Risiko

Die Pandemie spielte im Jahr 2023 keine Rolle mehr. Auch gehen wir für die Folgejahre derzeit nicht von Beeinträchtigungen aus.

#### Marktpreisrisiko

Bei der Refinanzierung bestehen Zinsänderungsrisiken insbesondere durch die dynamischen Kapitalmarktveränderungen seit der Ukraine-Krise. Mit Blick auf die Lieferketten und den Nachfrageüberhang bei den Dekarbonisierungsgewerken bestehen zudem Marktpreisrisiken in Form von entsprechenden Baupreissteigerungen.

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

#### Liquiditätsrisiko

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

#### Operatives Risiko

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

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

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

#### Investitionsrisiko

Der Wohnungsbestand wurde digital erfasst und im Zuge einer Gebäudesanierungsstrategie systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin geprüft. Eine Prognoseabweichung des Jahresüberschusses im Hinblick auf Instandhaltung wäre somit nur möglich bei einer faktischen Ist-Abweichung des kalkulierten Instandhaltungsbedarfs. Für die Zukunft erfolgt eine Betrachtung der Investitionen vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Unsichere, sich ständig ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen lassen eine zielgenaue Planung nur bedingt zu.

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

### Risikomanagement

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

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

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

### D.2 Chancen

Das Ziel der Genossenschaft ist die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegen die größten Chancen daher in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung wird die Entwicklung des Unternehmens nachhaltig gesichert. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im Geschäftsgebiet zeigen auch in der weiteren Zukunft einen deutlichen sich verschärfenden Nachfrageüberhang. Es wird von rückläufiger Eigentumsbildung ausgegangen.

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

Das höhere Zinsniveau verteuert unsere Finanzierung zunächst in der Kurzfristbetrachtung deutlich, birgt aber mittelfristig auch Chancen, die sich über die Sonderstellung der Mitgliederfinanzierung durch Spareinlagen bei der eigenen Spareinrichtung ergeben.

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

## E Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Die Aktivseite der Bilanz umfasst die originären Finanzinstrumente: die kurzfristigen Forderungen, die Beteiligung an der Bauverein Energie GmbH und der Stiftungshaus GmbH sowie die flüssigen Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die kurzfristigen Forderungen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2023 auf 1.053 T € (Vorjahr 914 T €).

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

Die Beteiligungen werden in das Risikocontrolling einbezogen. Aufgrund des Geschäftsmodells sind derzeit keine Ausfall- bzw. Haftungsrisiken erkennbar. Die Bauverein Breisgau eG verfügt zum 31.12.2023 über ausreichend flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 57.225 T € (Vorjahr 59.286 T €). Die aufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen wurden somit jederzeit problemlos erfüllt.

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

### Freiburg, den 15.03.2024

#### Der Vorstand



Marc Ullrich



Jörg Straub

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

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

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

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

## F Ausblick

Das Geschäftsgebiet der Genossenschaft umfasst die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen und die Stadt Freiburg im Breisgau. In 21 Kommunen garantiert die Bauverein Breisgau eG für ihre Mitglieder sicheren Wohnraum seit dem Gründungsjahr 1899.

Das Jahr 2024 hat das 125-jährige Unternehmensjubiläum eingeleitet. Ein Grund, um sich darauf zu besinnen, was die Bauverein Breisgau eG in den vergangenen 125 Jahren gemeistert hat, und einen Blick darauf zu werfen, was geplant ist:

Die Bauverein Breisgau eG steht für Sicherheit und Stabilität. Die Mitglieder der Solidargemeinschaft werden auch künftig über den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums geschützt. Die Aufgabe zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands stellt die Genossenschaft vor zusätzliche Herausforderungen. Hierzu wurde eine detaillierte Klimastrategie entwickelt, die laufend fortgeschrieben wird. Gerade im Hinblick auf die Mammutaufgabe der Dekarbonisierung ist eine gesunde Eigenkapitalquote wesentlich, um künftig eine aktive Rolle in den anstehenden Transformationsprozessen einzunehmen.

Das Bauen ist insbesondere im städtischen Umfeld durch hohe Auflagen enorm erschwert. Gut angebundene Mittelzentren mit attraktiver Infrastruktur und hoher Wohnqualität gewinnen auch durch flexiblere Arbeitsformen in Zeiten der zunehmenden Verknüpfung von Wohn- und Lebensräumen stark an Bedeutung und wirken somit stark auf die künftige Investitionsstrategie der Genossenschaft.

Die Bauverein Breisgau eG hat jahrzehntelange Erfahrungen in Bezug auf die Schaffung von sozialer Infrastruktur, wie den Neubau von Kindertagesstätten, generationenübergreifende Konzepte und selbstbestimmte Wohnformen für Menschen mit Einschränkung – ein Angebot, das insbesondere in den Umlandkommunen immer stärker nachgefragt wird. Die umfangreichen Erfahrungen der Bauverein Breisgau eG werden hier als Alleinstellungsmerkmal wahrgenommen. Die gewachsenen und vertrauensvollen Partnerschaften mit Kirchen, Kommunen und gemeinnützigen Stiftungen ermöglichen zukünftig neue und innovative Projekte.

Der angespannte Wohnungsmarkt ist neben den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors nach wie vor die größte Herausforderung der Genossenschaft. Stark gestiegene Baulandpreise und Baukosten, hohe gesetzliche Anforderungen und eine stark reduzierte Förderlandschaft sowie die explodierenden Zinsausgaben sind Kostentreiber für Wohnraum. Die Menschen aus der Mitte der Gesellschaft können sich ohne eine hohe Eigenkapitalausstattung kein Wohneigentum mehr leisten. Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten werden im Zuge der allgemeinen Preis- und Marktentwicklung weiter steigen. Geplante Bauprojekte werden bundesweit zurückgestellt, was zu rückläufigen Baugenehmigungen führt und sich negativ auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirkt.

Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied in folgenden Institutionen:



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

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

**Fotografie**  
 Miguel Babo, Jürgen Brandel,  
 Felix Risch, Stephan Seyl, iStock

**Druck**  
 Hofmann Druck, Emmendinger  
 Buch- und Offsetdruckerei

Druckprodukt mit finanziellem Klimabeitrag  
 MIX Papier  
 FSC® C084513

