



**GESCHÄFTSBERICHT
2012**

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

04	Vorwort
05	Gesamtwirtschaftliche Lage
06	Wohnungs- und Bauwirtschaft
	Entwicklung der Genossenschaft
10	Jahresüberschuss
10	Grundstücksbewirtschaftung
11	Neubautätigkeit
11	Gesamtbauleistung
12	Miethausbewirtschaftung
12	Bestandsarrondierung
12	Vermietungssituation
14	Fluktuation
15	Mieten und Mietentwicklung
16	Instandhaltung und Modernisierung
24	Verwaltertätigkeit für Dritte
24	Mitgliederverwaltung
25	Organisation und Personal
26	Bericht des Aufsichtsrates
27	Organe, rechtliche Grundlagen, Mitgliedschaften
	Lagebericht
30	Vermögensstruktur
30	Kapitalstruktur
31	Vermögenslage
32	Ertragslage
34	Wirtschaftsplan
34	Finanzlage
35	Prognosebericht
36	Risiken und Chancen
	Jahresabschluss 2012
	1. Bilanz
	2. Gewinn- & Verlustrechnung
	3. Anhang

Zukunft Genossenschaft



GEMIBAU-Vorstand:
Peter Sachs und Dr. Fred Gresens

„Die Wohnungsgenossenschaften gehören zu den erfolgreichsten Unternehmensformen in Deutschland – das hat sich gezeigt, als sie wirtschaftlich gesund aus der letzten weltweiten Krise hervorgingen und stabilisierend auf dem deutschen Immobilienmarkt wirkten ... Das genossenschaftliche Geschäftsmodell hat sich als nachhaltig erwiesen und ist somit in den heutigen Zeiten moderner denn je.“ Axel Gedaschko, Präsident, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Mit Ablauf 2012 ging das Internationale Jahr der Genossenschaften zu Ende. In zahlreichen Veranstaltungen, Pressemitteilungen und Publikationen wurde die genossenschaftliche Idee gewürdigt. Das Motto der zentralen Veranstaltung in Berlin lautete „Genossenschaften bauen eine bessere Welt“. Genossenschaften haben in vielen Bereichen eine Vorreiterrolle eingenommen, wenn es darum geht, ökonomische, ökologische und soziale Interessen zu bündeln. Das genossenschaftliche Modell hat sich gerade in Krisenzeiten als wertstabil und nachhaltig erwiesen. Keine andere Unternehmens-

form wirkt derart lokal, selbstständig und unabhängig. Genossenschaften sind zum Erfolgsmodell geworden: historisch krisenfest, wirtschaftlich rentabel und sozial verantwortlich.

Genossenschaften haben Zukunft. Sie arbeiten aktiv an der Gestaltung unserer Umwelt mit. 15% aller errichteten Wohnungen in 2011 wurden von Genossenschaften gebaut und über 60% des bundesweiten genossenschaftlichen Bestandes sind energetisch saniert. Im Bereich der erneuerbaren Energien wurden in den letzten Jahren über 650 neue Genossenschaften gegründet. Keine andere Wohnform weist eine so hohe Mieterzufriedenheit auf wie das Wohnen in der Genossenschaft. Rund 60% der Mieter von Wohnungsgenossenschaften würden wieder bei ihrer Genossenschaft mieten, während dies nur 29% der Mieter von privaten Wohnungsunternehmen sagen.

Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG versorgt seit über 60 Jahren Menschen mit sicheren und kostengünstigen Wohnungen. Unser Bestand von rund 2700 Wohnungen wird kontinuierlich modernisiert und energetisch saniert. Mit Neubauten reagieren wir auf den demografischen Wandel und bieten altersgerechte Wohnungen an. Wir engagieren uns vielfältig in Quartiersentwicklungen, sorgen für eine hohe Wohnsicherheit, bieten faire Mieten und stabile Nachbarschaften.

Dr. Fred Gresens

Peter Sachs

Krise im Euroraum dämpft deutsche Konjunktur – dennoch positive Entwicklung in Deutschland:

Eine sich zuspitzende Eurokrise und eine abgeschwächte Dynamik der Weltwirtschaft führte 2012 zu einer schwachen konjunkturellen Entwicklung Deutschlands. Ausfälle in der Zahlungsfähigkeit einiger Länder der Eurozone und mangelhafte Reformansätze führten zu einem Vertrauensverlust auf den Finanzmärkten. Auch für das Jahr 2013 rechnet die Europäische Zentralbank mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Auch wenn sie sich gegen Ende des Jahres deutlich abgeschwächt hat, verzeichnet die Wirtschaftsleistung einen leichten Anstieg für 2012:

- Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt BIP stieg 2012 um rund 0,7% im Vergleich zum Vorjahr an. Damit stieg die Wirtschaftsleistung wesentlich geringer als in den vorherigen Jahren (2010 um 4,1%, 2011 um 3%). Dies liegt jedoch zum größten Teil an der Tatsache, dass die Wachstumsraten der letzten Jahre hauptsächlich Aufholprozesse der schweren Rezession 2009 be-

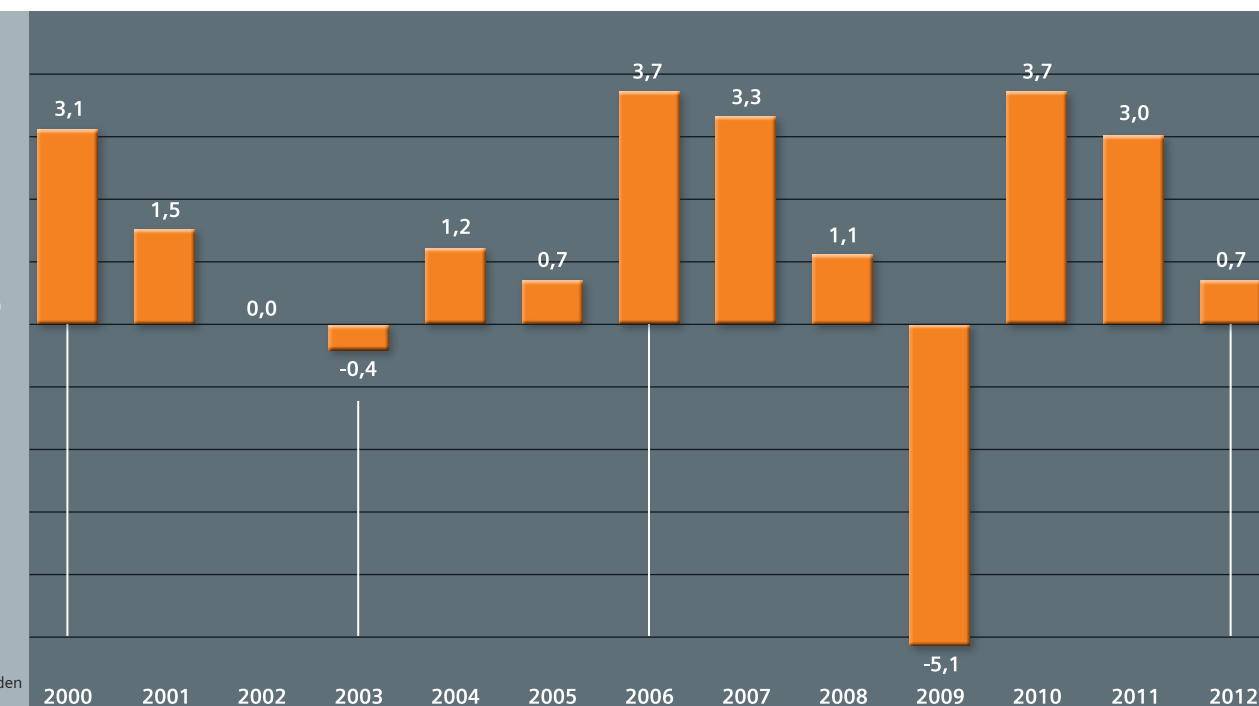
inhalteten und durch umfangreiche Konjunkturprogramme der Regierung gefördert wurden.

- Die Exporte erreichten trotz eines Rückgangs gegen Ende des Jahres ein Allzeithoch von rund 1,1 Billionen Euro. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 3,4%.
- Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote ging von 7,1% auf 6,7% zurück, während die Zahl der Erwerbstätigen mit 41,6 Millionen im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand erreichte.
- Der Verbraucherpreisindex stieg 2012 durchschnittlich um rund 2%.

Die führenden Wirtschaftsinstitute mussten auch 2012 ihre Prognosen für das kommende Jahr nach unten korrigieren: die Einschätzungen gegen Ende des Jahres lagen mit 0,3% bis 0,9% deutlich unter den im Sommer 2012 noch prognostizierten 2%. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet jedoch mit einem Ende der Abschwungphase im Laufe des Jahres 2013 und erwartet ein reales Wachstum der baden-württembergischen Wirtschaft von etwa 1,25%.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Veränderung des BIP gegenüber Vorjahr in Prozent (preisbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft nimmt weiter zu – Bauinvestitionen trotzen der Konjunktur – weiterhin hoher Bedarf an Mietwohnungen

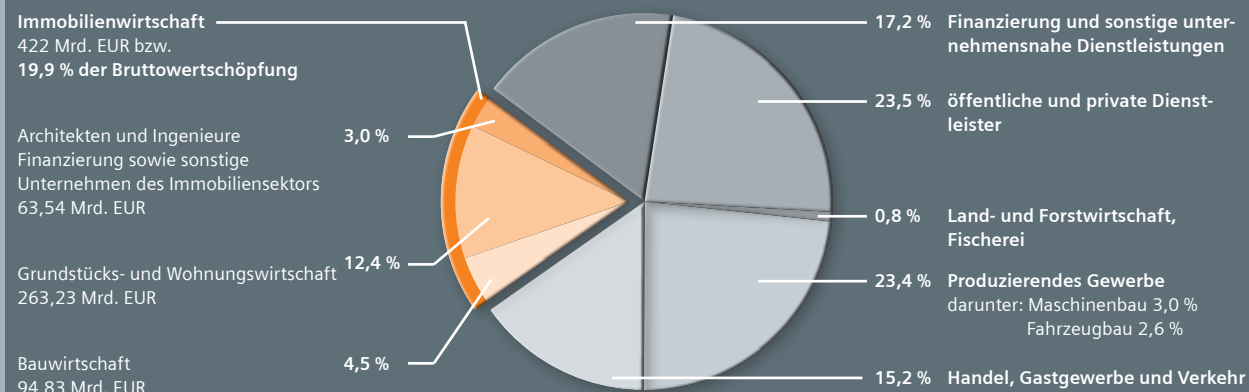
2012 erreichte das Grundstücks- und Wohnungswesen – der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – eine Bruttowertschöpfung von über 270 Milliarden Euro und damit rund 12% der gesamten Wirtschaftsleistung. Nach wie vor deutlich mehr als beispielsweise der Fahrzeug- und Maschinenbausektor. Besonders der Stabilität der Immobilienwirtschaft, deren Wertschöpfung selbst in Krisenjahren einen

positiven Wachstumsbeitrag zur Wirtschaftsleistung beisteuerte, ist es zu verdanken, dass der konjunkturelle Abschwung der deutschen Wirtschaft in den letzten Jahren deutlich milder ausfiel. Mit einem Anteil von gut 58% aller Bauinvestitionen hat der Wohnbau seinen Stand als bedeutendste Teilsparte weiter untermauert.

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in weiterer Abgrenzung

Anteile 2009 in %

Quelle: Statistisches Bundesamt



Der Wohnungsbau wies 2012 nun auch im dritten Jahr in Folge einen positiven Trend auf (nach seinem bisherigen Tiefststand in 2009).

Speziell vor dem Hintergrund der expansiven Geldpolitik der EZB und der damit verbundenen höheren erwarteten Inflation werden Wohnimmobilien weiterhin als stabile und weitgehend sichere Kapitalanlagen gesucht. Zusätzlich wurde der Zuwachs der Wohnungsbauinvestitionen in Höhe von 1,5% durch ein historisch niedriges Zinsniveau begünstigt. Die mit der Verschärfung der Staatsschuldenkrise aufgekommene Verunsicherung bezüglich der Geldwertstabilität und die äußerst vorteilhaften Finanzierungsbedingungen sind die wahrscheinlichen Hauptgründe für eine gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien. Insgesamt stehen Wohnimmobilien als alternative Anlagemöglichkeit derzeit sehr attraktiv da.

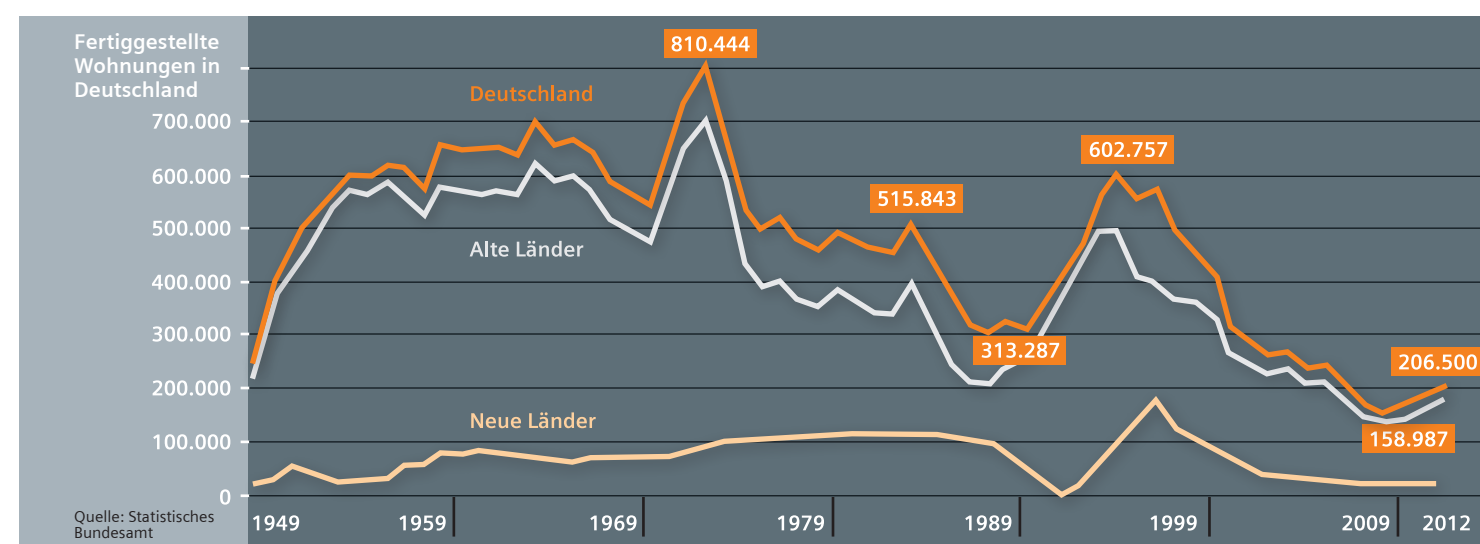
Bauleistungen

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhten sich die Bauleistungspreise um 2,3% und damit stärker als der Verbraucherpreisindex. In einzelnen Gewerke ergaben sich zum Teil Preissteigerungen von über 10%. Hin-

zu kamen die deutlich erhöhten Rohstoffpreise für Baumaterial.

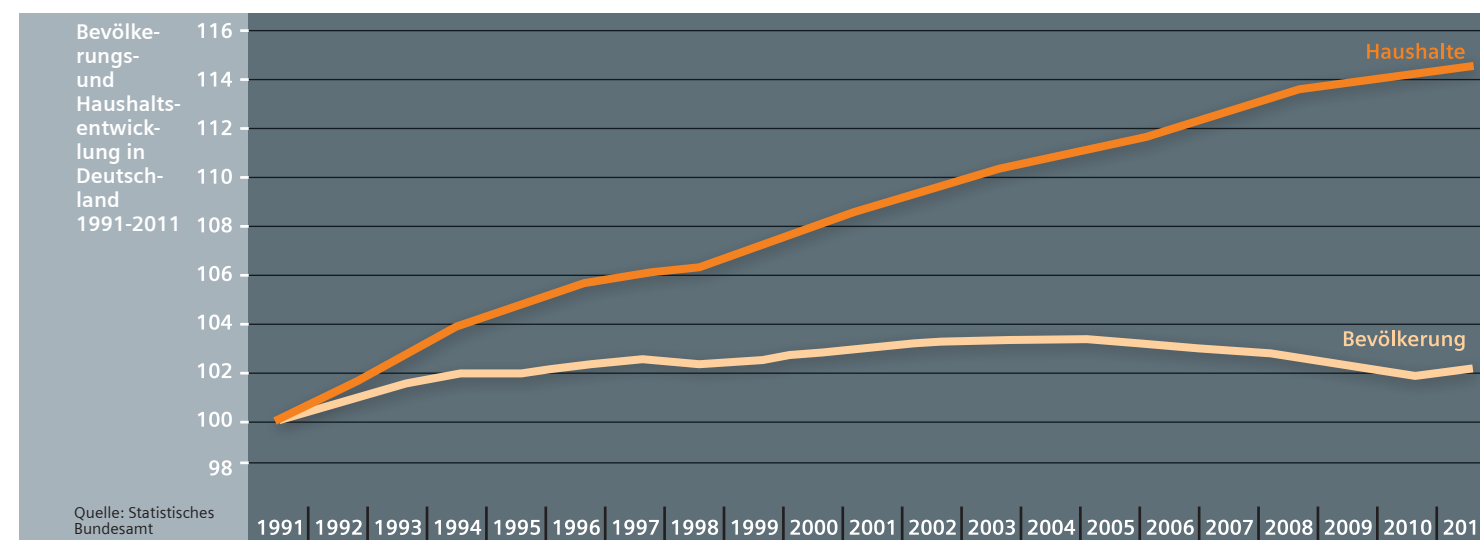
Neubautätigkeit

Der Wohnungsneubau stieg 2012 weiter an. Die Zahl der Baugenehmigungen erhöhte sich gegenüber 2011 um 16.000 Wohneinheiten oder 6,8%. Besonders stark stiegen die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau (+16%), während sich die Genehmigungen von neuen Mietwohnungen lediglich um 9% erhöht haben. Da die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine geringere Dynamik aufweist und 2012 gar um gut 2% zurückging, ist für das laufende Jahr 2013 erstmals seit 1997 damit zu rechnen, dass wieder mehr Geschosswohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt werden. Dennoch hinkt Deutschland im europäischen Vergleich von Wohnungsneubauten weiter den Spitzenreitern aus der Schweiz, Österreich oder Frankreich hinterher und befindet sich lediglich auf dem 13. Platz von insgesamt 19 Ländern. Für 2012 wurden durchschnittlich in Deutschland 2,3 Wohnungen je 1000 Einwohner gebaut – nicht mal halb so viele wie in unseren Nachbarländern.



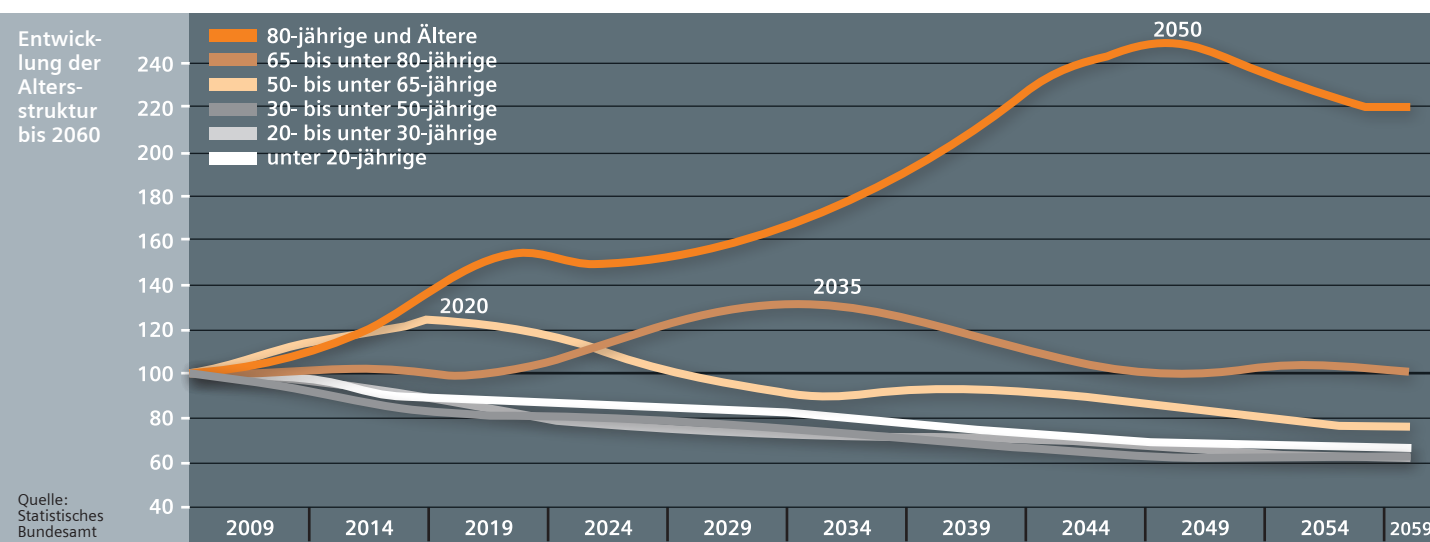
Zwischen 2007 und 2010 sank die Anzahl neuer Wohnungsbauten auf ein Niveau gesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. Bis zum Jahr 2025 prognostizierte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 einen jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit dem in 2012 erreichten Wert von 244.000 Wohnbaugenehmigungen lag die Bautätigkeit wieder in dem vom BBSR errechneten Zielkorridor. Dennoch dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Defizit von mindestens 150.000 Wohneinheiten aufgebaut haben. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Laut statistischem

Bundesamt wird sich die Zahl der Privathaushalte allein für Baden-Württemberg von circa 4,95 Millionen (2007) auf knapp 5,27 Millionen Haushalte im Jahr 2020 erhöhen. Ursache hierfür ist vor allem der Trend hin zu kleineren Haushalten, der sich auch in Zukunft durch eine niedrigere Alterssterblichkeit und der höheren Lebenserwartung von Frauen noch weiter steigern wird. Lebten 1991 noch durchschnittlich 2,27 Personen pro Haushalt, so waren es im Jahr 2011 nur noch 2,02 Personen. Infolge dieser Entwicklung ist die Anzahl der Haushalte zwischen 1991 und 2011 mehr als fünfmal so stark angestiegen wie die Bevölkerung.



Zum Jahresende 2012 stieg die Einwohnerzahl Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr wiederum geringfügig. Ausschlaggebend für den Anstieg war ein deutlicher Zuwachs an Zuwanderung. Der neuerliche Anstieg durchbricht einen langen Zeitraum mit rückläufigen Einwohnerzahlen. So hatte die Bevölkerungszahl zwischen 2002 und 2010 um rund 785.000 Personen abgenommen. Allerdings wird dieser Zuwachs den demografischen Wandel in Deutschland nicht aufhalten. Baden-Württemberg verzeichnete mit rund 42.000 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002.

Unabhängig von der Höhe des zukünftigen Bevölkerungsniveaus wird sich der Altersaufbau deutlich in Richtung der älteren Generation verschieben. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung liegt derzeit bei 43 Jahren (Median). Bis zum Jahr 2045 wird das mittlere Alter um neun Jahre steigen und zwischen 2045 und 2060 wird etwa die Hälfte der Einwohner älter als 52 Jahre sein. Die am stärksten wachsende Gruppe werden die Hochbetagten (älter als 80 Jahre) sein. Gehörten 2008 etwa 4 Mio. Menschen dieser Gruppe an, so werden im Jahr 2050 über 10 Mio. Hochbetagte leben. Dies wird die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor neue Herausforderungen stellen.



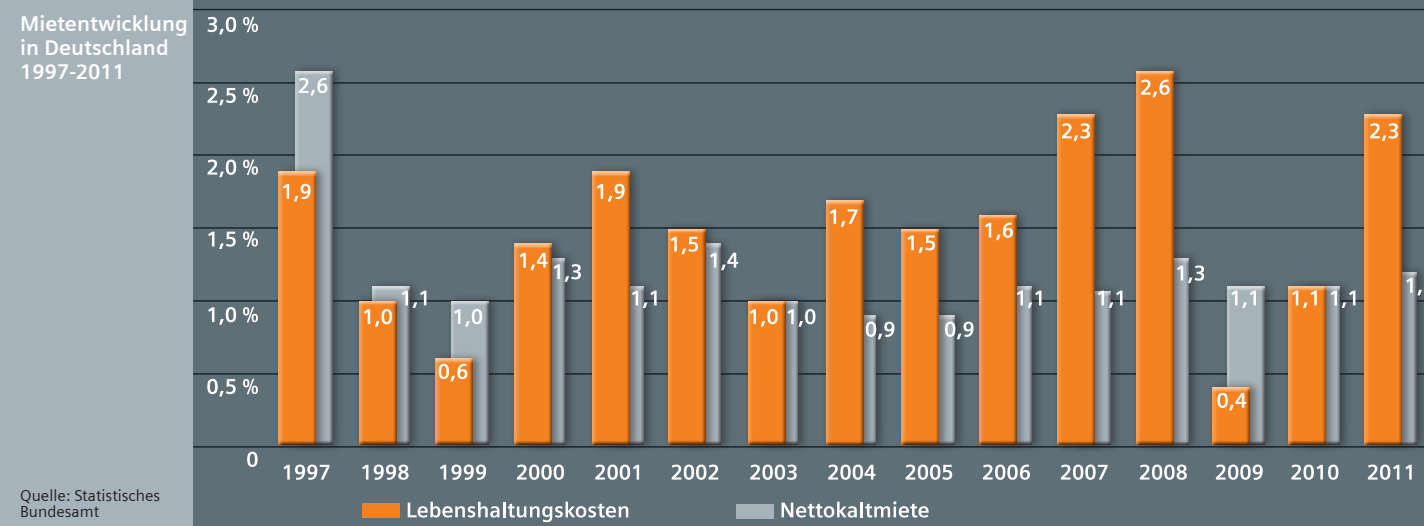
Auf den Wohnungsmärkten ist seit 2009 eine neue Bewegung in steigenden Mieten festzustellen.

Dies gilt hauptsächlich für Erst- und Wiedervermietungsmieten in den Groß- und Universitätsstädten, aber auch für Wachstumsregionen wie die Ortenau. Die Bestandsmieten reagieren nur mit deutlicher Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse. So stiegen die Nettokaltmieten geringfügig um 1,2% und liegen damit deutlich unterhalb der Inflation.

Im Zeitraum 2000 bis 2012 sind die Mieten bundesweit weit weniger gestiegen (+14%) als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+20%).

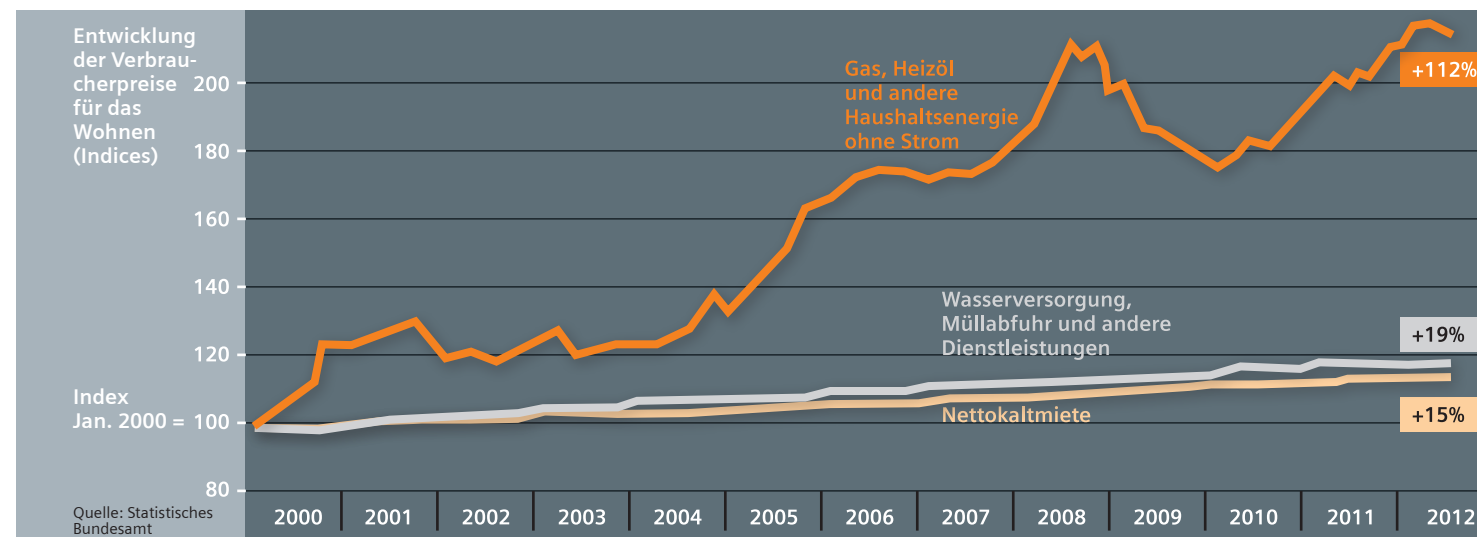
Preisbereinigt sind die Durchschnittsmieten in diesem Zeitraum folglich sogar leicht gesunken. Diese geringen Steigerungen der Nettokaltmieten sind nur auf den ersten Blick vorteilhaft für die Mieter. Mittelfristig trifft sie die geschwächte Investitionskraft der Wohnungsunternehmen. Im Durchschnitt lagen die Nettokaltmieten in Westdeutschland 2012 bei 6,72 €/m².

Mietentwicklung in Deutschland 1997-2011



Die Preise für Haushaltsenergie erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um 5,6%. Dabei stiegen die Preise für Heizöl um 9,4%, für Gas um 5,8% und für Strom um 2,3%. Seit 2000 haben sich die Haushaltsenergiepreise mittlerweile mehr als verdoppelt.

In der Konsequenz führen die drastisch gestiegenen Energiekosten zu einer Einschränkung der Mieterhöhungspotenziale, wodurch die Investitionsmöglichkeit der Unternehmen abnimmt.



Deutlich verbessert hat sich die Zufriedenheit der Mieter bei den Genossenschaften.

Im Vergleich zu früheren repräsentativen Studien hat sich gezeigt, dass 58% aller Mieter von Wohnungsgenossenschaften wieder bei ihrer Genossenschaft anmieten würden im Gegensatz zu privaten Wohnungsunternehmen (29%). Damit haben die

Wohnungsgenossenschaften im Vergleich die treuesten Mieter.

Jahresüberschuss von rund € 1.160.000 Dividende in Höhe von 6%

Gemäß Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Außer der Vermittlung erstreckte sich die Tätigkeit der Genossenschaft in 2012 auf alle diese Bereiche. Insgesamt ist das 62. Jahr des Bestehens der Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen.

So konnte 2012 ein Jahresüberschuss von rund € +1.160.000 erwirtschaftet werden und damit eine Dividende in Höhe von 6%.

Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2012 wie folgt:

Offenburg, Bühlerfeldstraße	3727 m²
Offenburg, Hertha-Wiegand-Straße	7952 m²
Offenburg, Elisabeth-Selbert-Straße	4480 m²
Offenburg, Okenstraße	776 m²
Offenburg, Lihlstraße	535 m² (+2849 m²)

Das bisher unbebaute Grundstück Lahr, Kaiserswaldstraße mit einer Fläche von 2184 m² wurde in 2012 mit 10 Reihenhäusern bebaut (Fertigstellung II. Quartal 2013). Bei dem Grundstück in Offenburg, Lihlstraße handelt es sich um ein Teilgrundstück, mit dem die übrigen Grundstücke des Anwesens mit einer Größenordnung von 2849 m² kaufvertraglich gesichert werden konnten.

Weitere Grunderwerbe im Rahmen von Projektentwicklungsmaßnahmen sind auch in den nächsten Jahren zu erwarten.

In Zusammenhang mit beabsichtigten zukünftigen Projektentwicklungen wurden in 2012 nachfolgende Objekte erworben. Die Grundstücke grenzen unmittelbar an Bestandsobjekte der GEMIBAU und sind mit abgängigen Gebäuden bebaut:

– Lahr, Kaiserstraße 93a („altes Kino“)	1660 m²
– Lahr, Jammstraße („altes Rotes Kreuz“)	2160 m²

Neubautätigkeit

In 2012 wurde mit dem Neubau von zwei Baumaßnahmen begonnen: zum einen mit dem Neubau von 10 Reihenhäusern in Kippenheimweiler, zum anderen mit dem Neubau von 48 Wohnungen in Offenburg-Albersbösch.

Mit dem Neubau der Reihenhäuser konnte eine langjährige Projektentwicklung abgeschlossen werden. Die Reihenhäuser wurden als Mietobjekte für Familien konzipiert, zwischenzeitlich sind aber auch Interessenten wegen eines Erwerbes an die Genossenschaft herangetreten. Insofern ist jetzt beabsichtigt, die Objekte zu veräußern. Eine Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgt zum II. Quartal 2013.

Mit dem Neubau von 48 Mietwohnungen und einer Arzt-Praxis in Offenburg realisiert die GEMIBAU das größte Neubauprojekt seit mehr als 10 Jahren. Im Rahmen einer Nachverdichtung wurde eine unattraktive und sanierungswürdige Garagenanlage entfernt und das Grundstück im Rahmen eines Grundstückstausches erweitert. Damit ergab sich die Möglichkeit, das Gelände mit einer Tiefgarage und vier Punkthäusern zu bebauen. Der Wohnungsmix besteht vorwiegend aus barrierearmen Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie drei Penthouse-Wohnungen. Eine Fertigstellung ist für das II. Quartal 2014 vorgesehen. Das Neubauprojekt befindet sich in einem Kernbereich des Wohnungsbestandes der GEMIBAU. Insbesondere älteren Mitgliedern der Genossenschaft können damit seniorengerechte Wohnungen in ihrem unmittelbaren sozialen Umfeld angeboten werden.

Für 2013 sind weitere Neubaumaßnahmen geplant bzw. in der Ausführung:

- Neubau von 14 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit in Offenburg, Zähringerstraße 4. Nachdem vor knapp 10 Jahren das große innerstädtische Grundstück erworben werden konnte und ein villenähnliches Gebäude saniert wurde, erfolgt mit dem Anbau an eine vorhandene Brandwand nunmehr der Abschluss des Projektes. Mit dem Bau wurde Ende 2012 begonnen; eine Fertigstellung ist in der ersten Jahreshälfte 2014 vorgesehen.
- Neubau von 16 Eigentumswohnungen sowie einer Gewerbeeinheit in Offenburg, Okenstraße 14 als Bauträgermaßnahme. Ein Baubeginn ist in der zweiten Jahreshälfte 2013 vorgesehen.
- Neubau von 6 Reihenhäusern in Lahr-Reichenbach, Adlerstraße 12 als Bauträgermaßnahme. Im Rahmen der Bestandsarrondierung wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohnungen abgebrochen. Eine Fertigstellung ist im II. Halbjahr 2014 vorgesehen.
- Neubau eines Hinterhofgebäudes in Offenburg, Prädikaturstraße 16. In 2013 soll das leer stehende und nicht mehr sanierungsfähige Hinterhaus an der Stadtmauer abgebrochen werden und durch einen Neubau in ähnlicher Größe ersetzt werden. Gegenwärtig laufen intensive Abstimmungsgespräche mit der Bauverwaltung und den Denkmalschutzbehörden.

Weitere Projekte in Offenburg und Lahr befinden sich in der Entwicklungsphase.

2011 hatte sich die Genossenschaft an einem Investorenwettbewerb zur Umnutzung der alten Justizvollzugsanstalt in Offenburg beworben und den Zuschlag erhalten. In diesem Zusammenhang wurde in 2011 das Objekt einschließlich Grundstück erworben. Nachdem sich ergeben hat, dass das Projekt aus wirtschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann, wurde das Objekt preis- und kostenneutral an einen Nachfolgeinvestor veräußert.

Gesamtbauleistung

Die Genossenschaft erbrachte in den 61 Jahren ihres Bestehens zum 31.12.2012 eine Gesamtbauleistung von 3674 erstellten und erworbenen Wohnungen, 1411 Garagen und 26 gewerblichen Einheiten, einem Kindergarten und einem Wohnheim.

Miethausbewirtschaftung

Am 31.12.2012 bewirtschaftete die Genossenschaft im eigenen Miethausbestand 2670 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 191.277 m². Von diesen Wohnungen befinden sich 1449 WE in Offen- burg (54%), 851 in Lahr (32%), 246 in Achern und Renchtal (9%) und weitere 124 in Herbolzheim und weiteren Standorten (5%).

Der Bestand gliedert sich wie folgt:

1-Zimmerwohnungen	8 %
2-Zimmerwohnungen	25 %
3-Zimmerwohnungen	51 %
4-Zimmerwohnungen	13 %
5 Zimmer-WE und mehr	3 %

In diesen Wohnungen wohnten 5915 Menschen. Der Anteil der Mieter mit Migrationshintergrund beläuft sich auf rund 57%.

Bestandsarrondierung

2010 entwickelte die Genossenschaft ein Konzept zur Bestandsarrondierung. Ziel war es, Streubesitzbestände zu veräußern und sich auf die zentralen Wohnungsbestände zu konzentrieren. Anfang 2013 konnte das Konzept erfolgreich abgeschlossen werden. Nachdem man sich bereits 2010 und 2011 von Wohnungsbeständen in Rastatt, Gaggenau, Gen-

genbach und Haslach getrennt hatte, konnte 2012 Berghaupten verkauft werden und in 2013 die Bestände in Oppenau. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 134 Wohnungen in 13 Objekten veräußert; Probleme mit den Mitgliedern haben sich nicht ergeben.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Zum Jahresende waren über 500 Wohnungsbewerber registriert, die vor allem nach preisgünstigen und kleinen Wohnungen nachfragen. Gerade in diesem Segment ist die Fluktuation relativ gering, so dass sich ein eingeschränktes Angebot ergibt. Ferner wird zunehmend nach barrierearmen Wohnungen nachgefragt. In Zusammenhang mit geplanten Modernisierungs- und Nachverdich-

tungskonzepten wird deshalb auf diesen Bereich ein besonderes Augenmerk gelegt. Gerade bei den Neubauprojekten wird ein differenzierter Wohnungsmix aus verschiedenen großen Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen angeboten.

Regional gesehen ist die Vermietungssituation in den Kernstädten deutlich besser als in den Rand- oder ländlichen Bereichen.

Neubauten / Sanierungen 2012

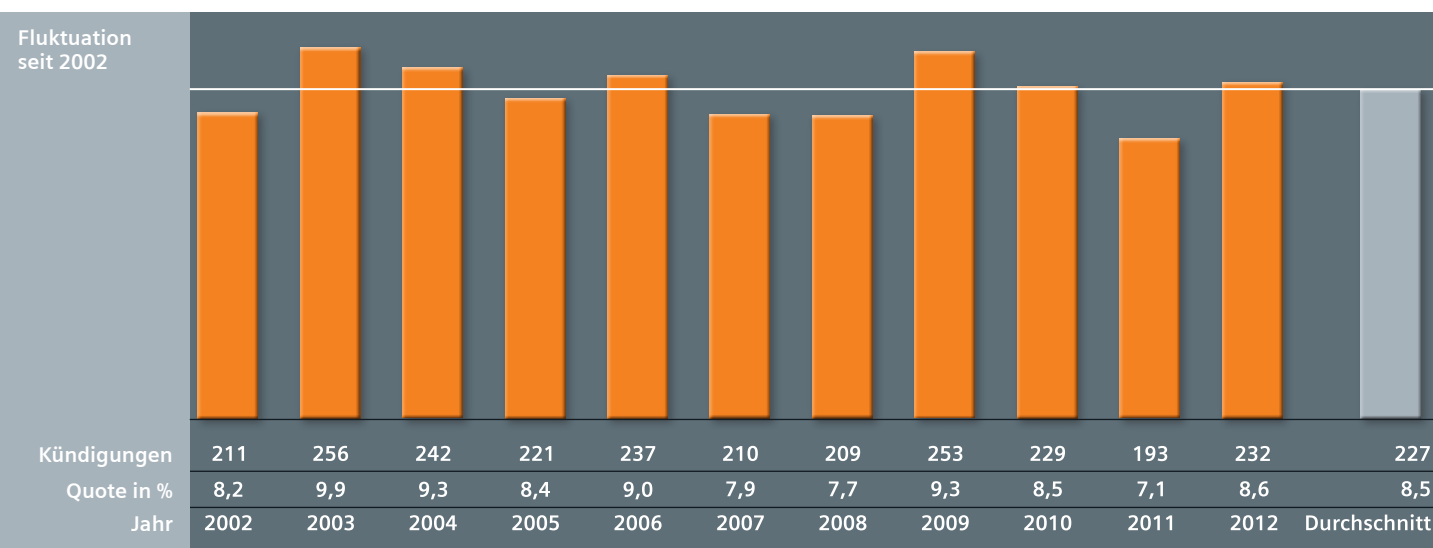
Lahr-Kippen-
heimweiler
Kaiserwald-
straße



Offenburg-
Eichenknick 1-3



Fluktuation



Die Fluktuationsrate

Die Fluktuationsrate (jährlicher Mieterwechsel im Verhältnis zum Wohnungsbestand) beträgt 8,6% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (7,1%) leicht erhöht. Sie liegt damit fast genau im Durchschnitt der letzten 10 Jahre und immer noch unter entsprechenden Vergleichswerten von Genossenschaften in Baden-Württemberg. Über drei Viertel aller Kündigungen waren bedingt durch Tod, familiäre Veränderungen oder (altersbedingte) Umsetzungen im eigenen Bestand; die Zahl der Räumungsklagen lag auf dem niedrigsten Stand seit fast zehn Jahren.

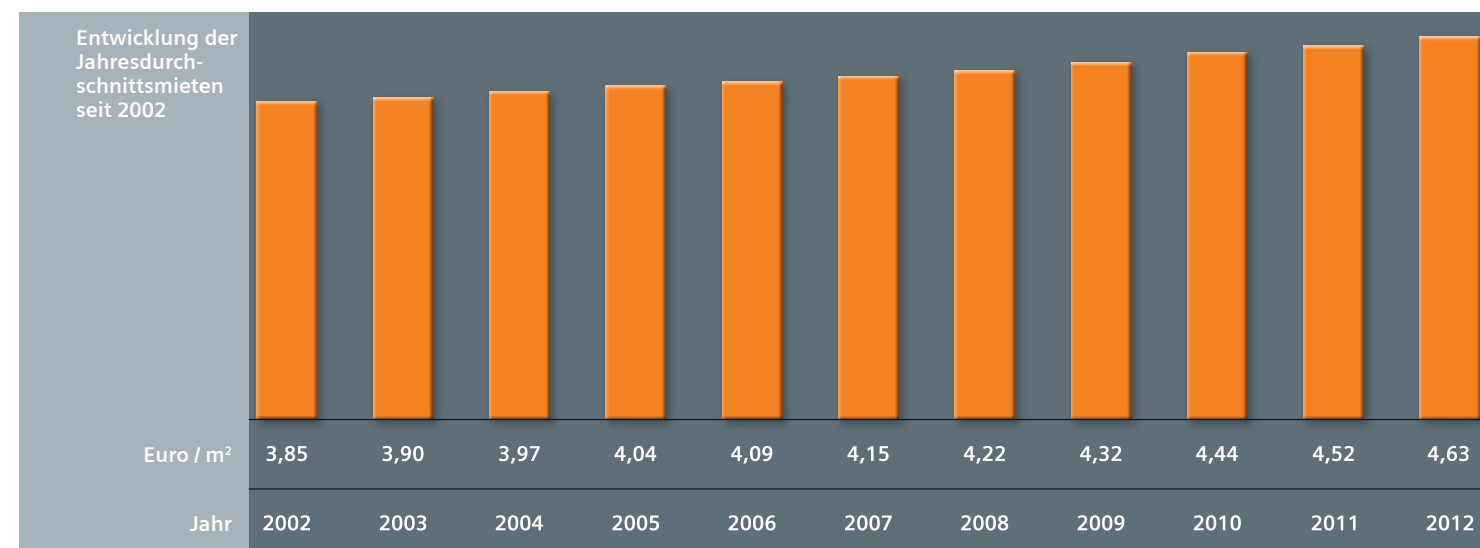
Die durchschnittliche Leerstandsquote

hat sich von 0,78 auf 1,27 erhöht. Sie ist aber im Hinblick auf die Ertragskraft auf die Genossenschaft vernachlässigbar.

Die Hälfte der Leerstandsmonate ist in Lahr und betrifft dort insbesondere die sehr großen Wohnungen der ehemaligen „Kanadier-Wohnungen“. Hier wird weiterhin mit Leerständen zu rechnen sein, da auf Grund der Lage und Größe der Wohnungen nur eine eingeschränkte Vermietbarkeit gegeben ist. In diesem Zusammenhang wurde das Gebäude Lotzbeckstraße 28 wie geplant entmietet und wird 2013 abgerissen. Ebenso wurde das Gebäude Adlerstraße 12 in Lahr-Reichenbach entmietet. Nach dessen Abriss entstehen dort 6 Doppelhaushälften als Bauträgermaßnahme. Der Vorstand bemüht sich, gegenwärtig für den Standort der Kanadier-Wohnungen in Lahr ein Konzept zur Verringerung des Leerstandes zu entwickeln.

Ein weiterer Schwerpunkt von Leerständen ist Opau, dort wird im Jahr 2013 mit dem Verkauf aller Wohnungen die Bestandsarrondierung abgeschlossen, womit diese Leerstandsproblematik zukünftig nicht mehr gegeben sein wird.

Mieten und Mietentwicklung



Die Sollmieten

der Bestandswohnungen haben sich im Jahr 2012 um rund T€ 263 (2011: T€ 214) erhöht. Hiervon sind die Mietaufschläge aufgrund von Wohnungsverkäufen in Höhe von T€ 52 abzuziehen. Die Steigerung der Nettokaltmieten ergab sich aus Neubezug von Wohnungen, durchgeführten Mieterhöhungen und Mietanpassungen im Rahmen von Modernisierungen bei Wohnungswechsel. 2012 wurden bei insgesamt 7,2% der Bestandswohnungen Mietanpassungen durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete

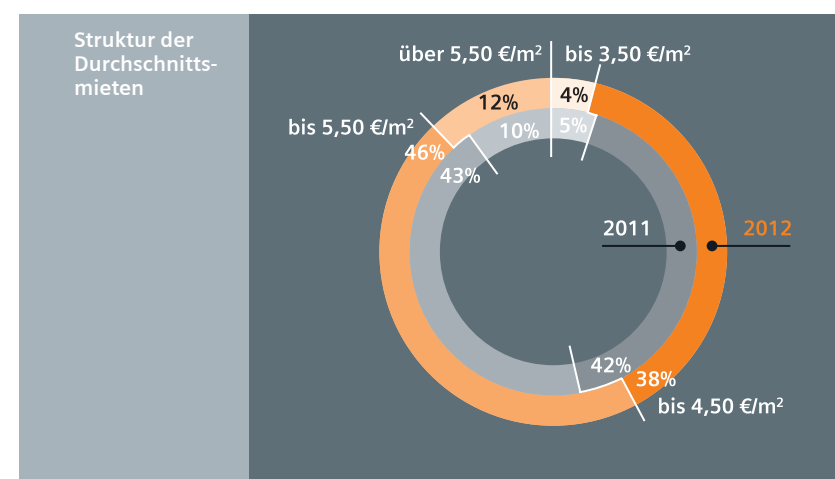
am Jahresende 2012 betrug 4.63 €/m² Wohnfläche im Monat (Vorjahr 4.52 €/m²) und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 2,4% gestiegen.

Erlösschmälerungen

entstanden in Höhe von T€ 142 bei den Wohnungen und T€ 44 bei den gewerblichen Einheiten und Garagen. Sie machen lediglich 1,65% der Sollmieten aus (Vorjahr 1,8%).

Mietrückstände

einschließlich Forderungen aus ehemaligen Mietverhältnissen bestanden in Höhe von T€ 146,9 (Vorjahr T€ 131). Das entspricht 1,7% der Sollmiete (Vorjahr 1,3%). Zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von T€ 45,9 mussten abgeschrieben werden (Vorjahr T€ 30,9).



Instandhaltung und Modernisierung

Aufwendungen	2012	2011
	2,34 Mio. € Instandhaltung	1,7 Mio. €
	3,01 Mio. € Modernisierung	3,25 Mio. €

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen und Wohnwertverbesserungen hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2012 insgesamt 5,35 Mio. € aufgewendet.

Zu berücksichtigen sind weiterhin rund 2 Mio. €, die aus Modernisierungsmaßnahmen heraus aktiviert wurden und nicht den Aufwand des Unternehmens belasten. Zuletzt ist zu berücksichtigen, dass es Aufwendungen des eigenen Regiebetriebes für Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund T€ 520 gegeben hat.

Somit sind die insgesamt unter Berücksichtigung all dieser Ausgaben mehr als 7,9 Mio. € in den Bereich Instandhaltung und Modernisierung geflossen.

Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche liegen die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung bei 41,47 €/m² (Vorjahr 38,30 €/m²)

Somit wurde das Rekordergebnis aus 2011 nochmals übertroffen.

Der Schwerpunkt der Modernisierungsarbeiten

lag in den Objekten in Lahr und Offenburg. Folgende Projekte wurden 2012 abgeschlossen:

- Lahr, Vogesenstraße 15
- Offenburg, Eichenknick 1-3
- Offenburg, Maria-Juchacz-Straße 10, 12, 14

In der Regel wurde dabei die komplette Außenhülle erneuert (Dämmung der Fassaden, Einbau neuer Fenster, Abbruch und Neubau der Balkonanlagen, Dämmung der Dach- und Kellerdecken). Auf diese Weise konnten 86 Wohnungen energetisch saniert werden.

Daneben wurden diverse Restmaßnahmen aus 2011 fertiggestellt (Saarlandstraße 12-14, Stegermattstraße 3-5) sowie zahlreiche kleinere Einzelmaßnahmen durchgeführt wie zum Beispiel diverse Heizungs- und Treppenhaussanierungen oder Neubau von Müll- und Fahrradboxen.

Finanziert wurden die Maßnahmen überwiegend mit Eigenmitteln und KfW-Darlehen.

Für das Jahr 2013

sind weitere Schwerpunkte im Rahmen des Modernisierungsprogrammes vorgesehen:

- Ettenheim, Danziger Straße 9, 11
- Friesenheim, Bäregasse 12, 14, 16 und 18
- Lahr, Geigerstraße 8
- Offenburg, Hindenburgstraße 16, 18 und Walnussallee 5, 7

Für die Jahre 2014 bis 2017

sind weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Insgesamt wird die Genossenschaft jährlich rund 4 Mio. € investieren.

Durchführung mit überwiegend Handwerksbetrieben aus der Region

Bei allen Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden überwiegend Handwerksbetriebe aus der Region beauftragt. Die Genossenschaft leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung dieser Arbeitsplätze in der Region. Die eingeführte Handwerkerkopplung hat sich bewährt. Die Genossenschaft kooperiert mit einem festen Stamm ausgesuchter Betriebe, die ein einheitliches Auftrags- und Abrechnungsprogramm nutzen, um einen schnellen und reibungslosen Ablauf bei entstandenen Instandhaltungsmaßnahmen oder Schadensmeldungen zu garantieren.

Mehrjähriges Maßnahmenprogramm

Dem Aufsichtsrat wurde ein mehrjähriges Maßnahmenprogramm dargestellt, wie der anstehende Modernisierungsbedarf in den nächsten Jahren auf der Grundlage der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft umgesetzt werden soll.

Sonstiges

Das 2012 in Betrieb gegangene Projekt „behindertengerechte Wohnungen in der Kesselstraße“ erhielt im Rahmen des landesweit renommierten Wettbewerbes „Zukunft Wohnen“ einen Hauptpreis in Höhe von € 10.000,-, der den Albert-Schweitzer-Werkstätten in Offenburg (Mieter) gespendet wurde.

Im Rahmen der Mitarbeit zum „Klimaschutzkonzept Stadt Offenburg“ beteiligt sich die GEMIBAU als einzige Wohnungsbaugesellschaft federführend an einer Forschungsarbeit mit der Hochschule Offenburg zur sogenannten kontrollierten Wohnraumlüftung. Weitere Kooperationen mit Ortenauer Städten im Bereich von Klimaschutzkonzepten stehen an.

Instandhaltungen und Modernisierungen

Lahr
Flugplatzstraße
18-24



Instandhaltungen und Modernisierungen

Lahr
Lilienthalstraße
1-5



Lahr
Vogesenstraße
15-17



Instandhaltungen und Modernisierungen

Offenburg
Eichenknick 1-3



Offenburg,
Sanierungen
Albersbösch



Lahr
Vogesenstraße
15



Offenburg
Maria-Juchacz-
Straße 10-14



Verwaltertätigkeit für Dritte

Zum 31.12.2012 verwaltete die Genossenschaft 568 Wohnungen (Vorjahr: 566), 8 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 8) und 265 Garagen (Vorjahr 257) für Dritte. Hinzu kommen 40 Wohnungen, 29 Garagen und 7 Gewerbeeinheiten in verwalteten fremden Häusern.

In den Versammlungen der Eigentümergemeinschaften wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Jahresrechnungen genehmigt. Das treuhänderisch verwaltete Vermögen betrug zum

Jahresende 2,714 Mio. € (Vorjahr 2,734 Mio. €).

Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

Mitgliederverwaltung

Zum 31.12.2012 hatte die Genossenschaft 3391 Mitglieder. Es ergaben sich folgende Änderungen:

Mitglieder- entwicklung 2012	Mitglieder		Anteile	Geschäftsguthaben
	01.01.2012	3357	18531	5.486.631,85 €
	Zugänge	+ 290	➔ + 1933	
	Abgänge	-256	➔ - 1135	
	01.01.2013	3391	19329	5.726.166,02 €
	Veränderung	+ 34	+ 798	+ 239.534,17 €

Trotz diverser Bestandsverkäufe konnte ein leichter Anstieg der Mitgliederzahlen verzeichnet werden; ein Indiz dafür, dass genossenschaftliches Wohnen zunehmend an Attraktivität gewinnt. Das durchschnittliche Alter der Mitglieder beträgt rund 55 Jahre.

Organisation und Personal

■ Die Vertreterversammlung für das Jahr 2011 fand am 28. Juni 2012 statt. Es wurde der Jahresabschluss 2011 festgestellt, der Geschäftsbericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt und Vorstand und Aufsichtsrat entlastet. Ferner wurde eine Dividende von 6% beschlossen. Im Hinblick auf künftig zu erwartende hohe Aufwendungen für die Bestandspflege wird zu prüfen sein, ob weiterhin eine Dividende in vergleichbarer Größenordnung ausgeschüttet werden kann.

■ Turnusgemäß wiedergewählt wurden die Herren Richard Bruder, Dr. Christoph Jopen, Reinhart Kohlmorgen und Hartmut Kratzer.

Wiedergewählt als Vorsitzender des Aufsichtsrates wurde Herr Reinhart Kohlmorgen, als Stellvertreter wurden Herr Richard Bruder und Herr Dr. Christoph Jopen benannt.

■ Neu in den Aufsichtsrat wurde Frau Bärbel Hölzzen-Schoh gewählt.

■ Kurz vor seinem 71. Geburtstag verstarb Herr Hartmut Kratzer, der über 37 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates war und wesentliche Beiträge zur Entwicklung der Genossenschaft geleistet hat. Sein fachkundiger Rat und seine Erfahrung haben die Genossenschaft geprägt. Seine soziale Kompetenz und seine Menschlichkeit haben Maßstäbe gesetzt.

■ Ende 2012 gehören dem Aufsichtsrat 8 Mitglieder an.

■ Zum 31.12.2012 waren in der Verwaltung der Genossenschaft einschließlich der beiden hauptamtlichen Vorstände 20 (+1) Mitarbeiter tätig, davon 4 (+1) teilzeitbeschäftigt.

■ Neu eingestellt wurde eine Teilzeitmitarbeiterin im Bereich der Buchhaltung; eine Teilzeitmitarbeiterin im Empfangsbereich hat das Unternehmen Anfang 2012 verlassen. Diese Stelle wurde umgehend wiederbesetzt.

■ Ferner waren zwei Auszubildende eingestellt; für das Jahr 2013 wird eine weitere Auszubildende eingestellt. Ferner besteht ein Ausbildungsverhältnis mit einem Student im dualen Ausbildungsgang der Immobilienwirtschaft an der IBA Freiburg (ehemals IUCE Freiburg).

■ Für die Pflege der Außenanlagen und Durchführung von Renovierungen nach Mieterwechsel waren im Regiebetrieb 11 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 11)

■ Daneben werden 22 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt (Vorjahr: 20)

■ Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter in der Verwaltung beträgt 46 Jahre, im Regiebetrieb 51 Jahre. Im Jahr 2012 wurden neben den jährlichen Mitarbeitergesprächen vier Personalversammlungen durchgeführt, in denen der Vorstand über die Entwicklung der Genossenschaft und anstehende Entwicklungen informierte.

■ Zum Jahresbeginn 2012 wurde die 39-Stunden-Woche eingeführt.

■ In 2012 konnte eine Neustrukturierung des Kredit- und Sicherheitenportfolios mit den Hauptbanken abgeschlossen werden. Dadurch konnten neue Freiräume für zukünftige Beleihungen geschaffen werden und Grundbuchdaten aktualisiert werden. Eine Fortführung der Daten erfolgt über eine neu erworbene Software.

■ Kleinere strukturelle Änderungen in den organisatorischen und technischen Abläufen wurden umgesetzt im Empfangsbereich und der Telekommunikationsstruktur. Die Erreichbarkeit des Unternehmens hat sich dadurch deutlich verbessert.

■ Zu Jahresbeginn 2013 erfolgt der gesamte Rechnungseingang ausschließlich über eine eigens angeschaffte Software.



Aufsichtsratsvorsitzender
Reinhart Kohlmorgen

Im Geschäftsjahr 2012 hat sich der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen.

Er hat mit dem Vorstand in vier Sitzungen alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten in zwei Sitzungen. Der Personalausschuss tagte in einer Sitzung.

Die Prüfungen des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes, die den Jahresabschluss zum 31.12.2011 zum Gegenstand hatten, führten zu keinen Beanstandungen. Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung gem. § 38 GenG nachgekommen ist. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 06. November 2012 und 23. Januar 2013 beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2012 (Bericht über das Geschäftsjahr), den Jahresabschluss und den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes gebilligt und empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Turnusgemäß scheiden die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Dr. Hubertus Lange
- Herr Dieter Scheel

aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl wird vorgeschlagen. Frau Bärbel Höltn-Schoh hat Anfang 2013 den Aufsichtsrat aufgrund einer beruflichen Veränderung verlassen. Es wird vorgeschlagen, Frau Dipl.-Ing. (FH) Christine Mildnerberger aus Offenburg neu in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank für das große Engagement und seine Anerkennung für die geleistete gute Arbeit aus.

Offenburg im Mai 2013


Reinhart Kohlmorgen
Aufsichtsratsvorsitzender

Gründung:

18.01.1951
Eingetragen am 19.10.1951
im Genossenschaftsregister GnR 390023
Amtsgericht Freiburg

Sitz:

Gerberstraße 24
77652 Offenburg
Fon: 0781-96869-60
Fax: 0781-96869-89
Mail: info@gemibau.de
Web: www.gemibau.de

Aufsichtsrat:

- Reinhart Kohlmorgen (Vorsitzender)
- Hartmut Kratzer †
(stellv. Vorsitzender bis 11.8.2012)
- Richard Bruder
(stellv. Vorsitzender ab 6.11.2012)
- Dr. Christoph Jopen
(stellv. Vorsitzender ab 6.11.2012)
- Dr. Hubertus Lange (Schriftführer)
- Jürgen Münchau (stellv. Schriftführer)
- Bärbel Höltn-Schoh (ab 28.6.2012)
- Karl Langensteiner-Schönborn
- Dieter Scheel

Vorstand:

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender
Peter Sachs

Vertreterversammlung:

69 Vertreter, gewählt am 20. Dezember 2009

Mitgliedschaften:

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen eV, Stuttgart

Industrie- und Handelskammer Freiburg

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen eV, Köln

Hartmut
Kratzer



Kurz vor seinem 71. Geburtstag verstarb unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Herr Hartmut Kratzer.

Er war über 37 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates, zuletzt als stellvertretender Vorsitzender. In dieser Zeit hat er sich in beispielhafter Weise für die Baugenossenschaft eingesetzt und maßgebliche Entwicklungen in die Wege geleitet. Sein Handeln war von Weitsichtigkeit und hohen sozialen Maßstäben geprägt. Er war ein Unternehmer mit Herz, dessen Arbeit im Aufsichtsrat von Wertschätzung, Vertrauen und Menschlichkeit geprägt war.

Wir werden ihn in dankbarer Erinnerung behalten.


Neubau von
6 Doppelhaus-
hälften

Lahr-
Reichenbach,
Adlerstraße

Naturnahes und nachhaltiges Wohnen in bester Schwarzwaldlage

6 Doppelhaushälften, Adlerstraße 12 - 12/5, Lahr-Reichenbach

Fertigstellung Frühjahr 2014

im Grünen	mit Garten	voll unterkellert	Details	und dazu:
			<ul style="list-style-type: none"> mit Grundstück von 171 m² - 218 m² 123 m² Wohnfläche 4 Zimmer voll unterkellert Terrasse Carport 	<ul style="list-style-type: none"> energieeffizient zeitgemäß modern beholdlich
■ Preis auf Anfrage. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!				

Genossenschaftlich wohnen = WOHNFÜHLEN

Anrufen direkt
beim Bauherrn
(provisionsfrei)

07 81 / 9 68 69 - 71

**GEMI
BAU**

Mittelbadische
Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg
info@gemibau.de
www.gemibau.de


Offenburg-City,
Zähringerstr. 4

Neubau von
14 Eigentums-
wohnung sowie
eine Gewerbe-
einheit

Komfortable Eigentumswohnungen in exklusiver Offenburger Citylage

Zähringerstraße 4, Offenburg

Fertigstellung Frühjahr 2014

mit Loggia	mit Fahrstuhl	Stellplätze	Details	und dazu:
			<ul style="list-style-type: none"> 12 x 2-Zimmer-Wohnungen ca. 65 - 78 m² 2 x 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen, ca. 120 - 127 m² Gewerbereinheit im Erdgeschoss ca. 160 m² 	<ul style="list-style-type: none"> jeweils mit Loggia Fahrstuhl im Haus Stellplätze voll unterkellert hohe Energieeffizienz zeitgemäße Ausstattung modern und komfortabel zentral gelegen
■ Preise auf Anfrage. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!				

Genossenschaftlich wohnen = WOHNFÜHLEN

Anrufen direkt
beim Bauherrn
(provisionsfrei)

07 81 / 9 68 69 - 71

**GEMI
BAU**

Mittelbadische
Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg
info@gemibau.de
www.gemibau.de

Vermögensstruktur

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	80.594,0	90,9%	78.827,3	92,5%	1.766,7
Finanzanlagen	92,5	0,1%	101,4	0,1%	-8,9
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	2.051,6	2,3%	610,5	0,7%	1.441,1
Unfertige Leistungen	3.710,1	4,2%	3.337,5	3,9%	372,6
Andere Vorräte	376,2	0,4%	314,3	0,4%	61,9
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	1.069,8	1,2%	947,9	1,1%	121,9
Flüssige Mittel	798,4	0,9%	1.113,8	1,3%	-315,40
Gesamtvermögen	88.692,6	100,0%	85.252,7	100,0%	3.439,9

Kapitalstruktur

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	103,3	0,1%	150,2	0,2%	-46,9
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	49.072,8	55,3%	47.174,9	55,3%	1.897,9
aus erhaltenen Anzahlungen	4.283,3	4,8%	4.014,8	4,7%	268,5
aus Lieferungen und Leistungen	2.111,4	2,4%	1.984,4	2,3%	127,0
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	523,6	0,6%	412,9	0,5%	110,7
Fremdkapital	56.094,5	63,2%	53.737,2	63,0%	2.357,3
Eigenkapital	32.598,1	36,8%	31.515,5	37,0%	1.082,6
Gesamtkapital	88.692,6	100,0%	85.252,7	100,0%	3.439,9

Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich um rund 1,75 Mio. € auf rund 80,7 Mio. €. Diese Steigerung konnte trotz Abschreibungen von rund 2,2 Mio. € erreicht werden. Dies lag insbesondere an folgenden Ereignissen:

Aktivierung sämtlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei den Gebäuden Stegermattstraße 3, 5 und Saarlandstraße 12, 14 in Offenburg, hierbei handelt es sich um anschaffungsnahen Aufwand, der komplett aktiviert werden muss. Erhöhend wirkte sich auch der Erwerb des Gebäudes Jammstraße 9 (altes DRK-Gebäude) in Lahr sowie des alten Kinos in Lahr und auch der Rückkauf einer Wohnung in der Nannette-Rehmann-Straße 1 in Offenburg aus. Weiterhin wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Balkonerweiterungen im Eichenknick 1 bis 3, Maria-Juchacz-Straße 10 bis 14 in Offenburg sowie Vogesenstraße 15 in Lahr genauso aktiviert wie eine ganze Reihe von neu erstellten Fahrrad- und Mülleinhäusungen.

Die Abgänge der Gebäude in Berghaupten, Schwarzwaldstraße 1 und 15 wirkten sich dagegen wegen ihres geringen Restbuchwerts schwach aus. Weiterhin wurden aus dem Bestand drei Wohnungen und eine Doppelhaushälfte veräußert, auch hier ist die Auswirkung infolge der Buchwerte nur gering.

Ein relevanter Ausweis ergibt sich auch bei der Position Anlagen im Bau, hier wird der Neubau in Offenburg Albersbösch, Am Stadtwald 6 a - 6 d mit rund 1,5 Mio. € bilanziert.

Die Finanzanlagen (zwei Arbeitgeberdarlehen und drei Restkaufdarlehen) verringerten sich durch planmäßige Tilgungen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um rund 1,68 Mio. €. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Bautätigkeit hinsichtlich 10 Reihenhäusern in Lahr-Kippenheimweiler sowie des Baubeginns der Eigentumswohnungen in Offenburg, Zähringerstraße 4. Mit beiden Maßnahmen wurde im Jahr 2012 begonnen. Die Bauvorbereitungskosten stiegen durch die geplanten Bauträgermaßnahmen in Lahr-Reichenbach, Adlerstraße 12 und Offenburg, Okenstraße 14 an.

Bei den unfertigen Leistungen erfolgte ein deutlich höherer Ausweis als im vergangenen Jahr. Hierbei handelt es sich um noch mit den Mietern abzurechnende Betriebskosten. Bei den anderen Vorräten handelt es sich insbesondere um das Heizmaterial, welches sich stichtagsmäßig verändert hat. Die Forderungen aus Vermietung mit rund € 147.000 bewegen sich weiterhin auf einem erfreulicherweise niedrigen Niveau. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend flüssige Mittel in Höhe von rund € 800.000. Die Rückstellungen haben sich verringert. Rückstellungen wurden gebildet für Prüfungskosten (T€ 24), Veröffentlichungskosten (T€ 10) für nicht genommenen Urlaub (T€ 33,7), für noch zu erwartende Kosten für Verkaufsobjekte (T€ 11,6), für Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 10) und für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 14).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich insgesamt um rund 2 Mio. € erhöht. Zum einen wurden Darlehen in Höhe von rund 5 Mio. € neu aufgenommen. Zum anderen wurden rund 3 Mio. € getilgt. Bei den Neuaufnahmen handelt es sich um Kapitalmarktdarlehen und um KfW-Darlehen. Andere Verbindlichkeiten veränderten sich stichtagsbedingt.

Hinsichtlich der Kapitalstruktur hat sich der **Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital** von 37,0% auf 36,8% verringert, eine marginale Veränderung. Durch das gute Jahresergebnis und die Einstellung von € 850.000 in die Rücklagen, durch Geschäftsguthabenzugänge von rund € 242.000 im Vergleich zum Vorjahr und auch durch die Erhöhung der Bilanzsumme von rund 85,25 Mio. € auf rund 88,69 Mio. € verringert sich die Eigenkapitalquote trotz der genannten Darlehensaufnahme nur gering.

Ertragslage

	2012	2011	Veränderung
	T €	T €	T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	1.022,3	1.270,9	-248,6
Bau- und Verkaufstätigkeit	-16,4	86,6	-103,0
Betreuungstätigkeit	178,1	169,1	9,0
Kapitaldienst	10,6	21,8	-11,2
Summe Deckungsbeiträge	1.194,6	1.548,4	-353,8
Verwaltungsaufwand	1.546,4	1.474,9	71,5
Betriebsergebnis	-351,8	73,5	-425,3
Übrige Rechnung	1.512,8	1.297,0	215,8
Jahresergebnis vor Steuern	1.161,0	1.370,5	-209,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.161,0	1.370,5	-209,5

Das Geschäftsjahr 2012 war wie bereits die vorangegangenen beiden Jahre 2011 und 2010 geprägt durch außerordentliche Erträge infolge von Verkäufen von Bestandsimmobilien. Die in 2010 begonnene Bestandsarrondierung wurde fortgesetzt. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden vor allem die beiden Gebäude in Berghaupten, Schwarzwaldstraße 1 und 15 veräußert, daneben noch weitere drei Bestandswohnungen in Offenburg, Stegermattstraße 1 bzw. 1a sowie eine Wohnung in Offenburg, Nannette-Rehmann-Straße 4 und auch eine Doppelhaushälfte in Ortenberg, Stotzheimer Straße 12.

Die Ertragslage wird mittels fünf Betriebsbereichen Hausbewirtschaftung, Bau- und Verkaufstätigkeit, Betreuungstätigkeit, Kapitaldienst sowie übrige Rechnungen aufgezeigt. Die Darstellung erfolgt ohne die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes, sodass sich aus den fünf Bereichen die Deckungsbeiträge zur Deckung der Verwaltungskosten ergeben.

Beim ersten Betriebsbereich Hausbewirtschaftung ergibt sich als Ergebnis ein Deckungsbeitrag in Höhe von rund € 1.022.000. Prägend hierfür sind insbesondere drei Faktoren, nämlich die um 3% gestiegenen Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahr. Dies findet seine Entsprechung auch bei der Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche, welche von € 4,52 auf € 4,63 per 31.12.2012 angestiegen ist. Zum Zweiten die Instandhaltungskosten, die nochmals um rund € 390.000 nach oben gegangen sind, und zum Dritten die Abschreibungen, die um rund € 178.000 angestiegen sind.

Der zweite Betriebsbereich Bau- und Verkaufstätigkeit weist einen negativen Deckungsbeitrag aus. Normalerweise läge dieser Deckungsbeitrag im Bereich des Vorjahres. Hier wurden aber auf Grund des Vorsichtsprinzips rund € 102.000 als Zuführung zur Rückstellung für noch zu erwartende Kosten gebucht. Das betrifft die Mängelbehebung an den Reihenhäusern in Offenburg, Kulturforum.

Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit betrifft im Wesentlichen Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen. Hier ist ein leichter Anstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst ist insgesamt relativ niedrig, wobei sich das allgemein niedrige Zinsniveau vor allem für Zinsen für Bankguthaben widerspiegelt. Weiterhin sind hier Zinserträge von zwei Arbeitgeberdarlehen und drei Restkaufdarlehen erfasst.

In der übrigen Rechnung sind Erträge aus Anlageverkäufen, aus Versicherungsentschädigungen, Pachten, Eingängen von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten sowie Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen enthalten. Wie bereits in den Jahren 2010 und 2011 ergeben sich durch den Verkauf von Bestandsobjekten für 2012 nochmals Sondereffekte in diesem Bereich. Diese Verkäufe erbrachten einen Buchgewinn

von rund einer Mio. €. Dieser Umstand erlaubte es der Genossenschaft, die Instandhaltungsausgaben nochmals zu steigern. Eine gravierende Zunahme von Erträgen in diesem Bereich resultiert auch aus den Tilgungszuschüssen, die die Genossenschaft durch Aufnahme von KfW-Mitteln erhält und faktisch zu einem Teilschuldenerlass führt. Es handelt sich hier alleine um rund € 290.000.

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund € 71.000 erhöht. Die Steigerung bei Löhnen und Gehältern selbst um rund € 78.000 begründet sich im Wesentlichen durch die 1%ige Tarifierhöhung zum 01.01.2012. Weiterhin schlugen die im Herbst 2011 eingestellten Mitarbeiter (ein Maler im Regiebetrieb, eine Dame in Teilzeit in der Verwaltung, eine Auszubildende und ein BA-Student) in 2012 voll zu Buche. Die Erhöhung bei den Sozialabgaben im Vergleich zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit der Neustrukturierung der betrieblichen Altersvorsorge.

Von den gesamten Verwaltungsaufwendungen in Höhe von rund € 2.213.000 wurden die direkt zu-rechenbaren Aufwendungen des Regiebetriebes für Hauswart, Gartenpflege und Instandhaltung sowie in der eigenen technischen Abteilung in Höhe von insgesamt rund € 666.000 dem Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung zugeordnet, sodass ein Verwaltungsaufwand in Höhe von rund € 1.546.000 verbleibt.

Wirtschaftsplan 2013

	Ertragsrechnung	Geldrechnung
Erträge / Einnahmen	T€	T€
Hausbewirtschaftung		
Mieten	11.250,0	11.250,0
Umlagen	4.300,0	4.300,0
Summe	15.550,0	15.550,0
Betreuungstätigkeit	150,0	150,0
Bau- und Verkaufstätigkeit	270,0	2.620,0
Sonstiges	1.700,0	2.300,0
GESAMT	17.670,0	20.620,0
Aufwendungen/Ausgaben		
Betriebskosten	4.500,0	4.500,0
Instandhaltungskosten	6.000,0	7.665,0
Personal- und Sachaufwand Verwaltung	1.550,0	1.550,0
Personal- und Sachaufwand Regiebetrieb	670,0	670,0
Darlehens- und Erbbauzinsen	1.700,0	1.700,0
Abschreibungen	2.200,0	-
Darlehenstilgungen	-	2.100,0
GESAMT	16.620,0	18.185,0
Überschuss/ Mehreinnahmen	1.050,0	2.435,0

Finanzlage

Die Genossenschaft erfreute sich im Geschäftsjahr 2012 einer guten Liquidität. Sie war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Bestehende Girokreditzusagen in Höhe von rund 3 Mio. € mussten nicht in Anspruch genommen werden.

Der Cashflow

des Geschäftsjahres betrug T€ 3.398,2 (im Vorjahr T€ 3.478,2). Die planmäßigen Tilgungen des Geschäftsjahres konnten vollständig aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit geleistet werden. Per 31.12.2012 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von T€ 798,4 zur Verfügung.

Die Genossenschaft plant für das Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss von T€ 1.050. Das Jahr 2013 wird wie bereits die Jahre 2010 bis 2012 von außerordentlichen Erträgen durch den Verkauf von Bestandsimmobilien geprägt. Hier schlägt der Verkauf aller Wohnungen in Oppenau ebenso zu Buche wie Verkauf weiterer einzelner Einheiten aus dem Bestand. Ebenso erwarten wir aus dem begonnenen Bauträgergeschäft nicht unerhebliche Erträge. Es stehen erneut hohe Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung an. Die Genossenschaft geht somit konsequent den Weg der Modernisierung weiter. Bei Darlehens- und Erbbauzinsen sowie Abschreibungen werden sich im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen ergeben. Auch die Darlehenstilgungen bewegen sich in der Größenordnung des Vorjahres.

Prognosebericht

Eine Aufgabe der Genossenschaft ist es, preisgünstigen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Wir werden uns auch zukünftig darum bemühen, dieser Aufgabe gerecht zu werden. Der Anstieg der Kaltmieten wird in den nächsten Jahren voraussichtlich moderat wie schon in den letzten Jahren ansteigen. Wir rechnen mit einem Anstieg im Bereich von 2 bis 3%. Bei einer aktuellen Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von € 4,63 per 31.12.2012 wird das oben genannte Ziel jedoch auch die nächsten Jahre erreichbar sein.

Den Weg der Modernisierung unseres Gebäudebestandes werden wir die kommenden Jahre weitergehen. In den Jahren 2010 bis 2012 hatten wir durch zusätzliche Erträge aus geplanten Verkäufen aus dem Bestand die Möglichkeit, die Instandhaltungsausgaben noch einmal deutlich zu erhöhen. Im Jahr 2013 wird die Bestandsarrondierung mit dem Verkauf der Objekte in Oppenau abgeschlossen sein. Diese Verkäufe erlauben uns im Jahr 2013, nochmals sehr hohe Ausgaben im Bereich der Instandhaltung zu tätigen. Im Jahr 2014 wird dieses Niveau nicht mehr erreicht werden, jedoch werden die Ausgaben weiterhin auf einem sehr guten Niveau sein. Unser Ziel ist es, unseren Gebäudebestand auch für kommende Generationen „fit“ zu machen.

Wir erhoffen uns durch den Einstieg in die Bauträgermaßnahmen in Lahr-Kippenheimweiler sowie Offenburg, Zähringerstraße 4 (Beginn 2012) und Lahr-Reichenbach, Adlerstraße sowie Offenburg, Okenstraße 14 (Beginn 2013) Erträge aus diesem Bereich, welche wiederum für genossenschaftliche Aufgaben zur Verfügung stehen. Auch punktuelle Verkaufstätigkeit aus dem Anlagevermögen wird zukünftig Erträge generieren und zum Unternehmenserfolg beitragen.

Mit Investitionen im Mietwohnungsbau, insbesondere die in 2012 begonnene Maßnahme Am Stadtwald 6 a – 6 d gehen Neuaufnahmen von Darlehen für dieses Projekt und auch für andere Projekte in der Zukunft einher, welche zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten führen werden. Dies wird kurz- und mittelfristig zu einer Reduzierung der Eigenkapitalquote führen, was wir für die nächsten Jahre jedoch unproblematisch sehen, da die Quote aktuell 36,8% per 31.12.2012 beträgt.

Ziel ist es, auch für die kommenden Jahre einen Jahresüberschuss zu erzielen, der uns erlaubt, einen Teil dieses Überschusses in die Rücklagen einzustellen und unseren Mitgliedern eine angemessene Dividende auszuschütten.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieser Ziele werden Wohngebäude und Immobilienprojekte erworben, errichtet und vermietet. Die Genossenschaft versteht sich als kompetentes und verantwortungsbewusstes Dienstleistungsunternehmen in der regionalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Gegenwärtig sind wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen erkennbar, die unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft haben:

- **Die weiterhin anhaltende Finanzmarktkrise**, die einerseits die Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnimmobilien deutlich verändert hat, andererseits aber auch die Risikoarmut und Kontinuität der Immobilienwirtschaft erkennbar macht.
- **Die demografische Entwicklung** der Bevölkerung der BRD in den nächsten Jahrzehnten, die große Veränderungen nach sich ziehen wird. Vereinfacht gilt: „wir werden weniger, älter, bunter und ärmer“ (die Bevölkerungszahl nimmt ab, die durchschnittliche Lebenserwartung steigt, die soziale Struktur wird vielfältiger, die Altersarmut steigt).

Trotz erkennbarer Nachfragesituation bestehen Risiken in der Darstellung des Wohnungsbestandes nach zeitgemäßen Wohnbedürfnissen.

Sofern diese nicht erfüllt werden können, ergeben sich eingeschränkte Vermietbarkeit, Leerstandszeiten oder Mietausfälle. Seit einigen Jahren wird deshalb verstärkt in den eigenen Wohnungsbestand investiert, um den gegenwärtigen Anforderungen gerecht zu werden. Ziel ist es, eine langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes zu gewährleisten. Die Bestandspflege wird im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten fortgeführt. Bezogen auf die aktuelle Durchschnittsmiete ist die Genossenschaft schon seit langer Zeit einer der preisgünstigsten Wohnraumanbieter in der mittelbadischen Region und verfügt damit über moderate Reserven zur weiteren Verbesserung der Ertragssituation.

Bei der Vermietung

frei werdender Wohnungen gibt es keine Probleme, Nachmieter zu finden. Auffallend ist aber, dass eine sich verändernde Mieterklientel im zunehmenden Maße nicht mehr in der Lage ist, eine Wohnung ordnungsgemäß zu bewirtschaften oder sich in intakte Hausgemeinschaften zu integrieren. Die Genossenschaft kümmert sich deshalb im Rahmen ihres Beschwerde- und Betreuungsmanagements verstärkt um diese Mieter und wird zukünftig Kooperationen mit betreuenden Sozialeinrichtungen eingehen.

Die für die Modernisierung und den Neubau benötigten Finanzmittel können durch den Cash-flow und die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln aufgebracht werden. Für Wohnungsbauunternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten niedrige Zinsen tendenziell eine Abnahme des Zinsaufwandes. Durch die Streuung und Langfristigkeit der Zinsbindungsfristen ist ein Risiko für die Genossenschaft derzeit nicht erkennbar.

In 2012 konnte die **Arrondierung des Wohnungsbestandes** fortgeführt werden. Nach dem Verkauf der Wohnungen in Oppenau in 2013 kann die Arrondierung somit abgeschlossen werden. Streubesitzobjekte können veräußert werden. Die u.a. dadurch gewonnene Liquidität wurde fast ausnahmslos der Modernisierung der Gebäudebestände zugeführt. 2012 war das Jahr mit den bisher höchsten Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung. Ein ähnlich hohes Niveau wird nach 2013 nicht mehr zu erreichen sein. Die Verkäufe der genossenschaftseigenen Wohnungen konnten reibungslos mit den Mitgliedern abgewickelt werden.

In 2012 fand kein nennenswertes **Bauträgergeschäft** statt. Aufgrund des geringen Engagements in 2012 bestand kein Risiko für die Genossenschaft. Zur Jahresmitte 2012 wurde mit dem Bau von 10 Reihenhäusern in Kippenheimweiler begonnen, die als preisgünstige Miet-Reihenhäuser konzipiert wurden. Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung im Kapitalmarkt gibt es eine hohe Nachfrage an dem Erwerb der Reihenhäuser. Für 2013 ist deshalb ein Verkauf der Häuser vorgesehen bzw. bereits getätigt. Insofern können unerwartet Deckungsbeiträge generiert werden.

Für 2013 sind mehrere **Bauträgermaßnahmen** vorgesehen oder bereits in Bau. Neben der Errichtung von 6 Reihenhäusern in Lahr sollen in zwei Objekten 14 bzw. 16 Eigentumswohnungen in Offenburg entstehen. Ein Objekt ist bereits in Bau, der Baubeginn für das zweite Objekt ist in der zweiten Jahreshälfte 2013 vorgesehen. Die bisherige Nachfragesituation ist positiv. Weitere Bauträgermaßnahmen sind in den Folgejahren geplant. Aufgrund

der Lage und Ausstattung der Objekte bleibt das Risiko überschaubar.

Die Genossenschaft verfügt über Kontroll- und Überwachungsinstrumente,

die eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglichen und Risiken frühzeitig erkennen lassen. Zur Ermittlung des Modernisierungsbedarfs wurde 2011 eine umfassende, einheitliche und externe Bestandsbewertung aller Wohnungsbestände durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde ein langfristiger Modernisierungsplan entwickelt, der in den Folgejahren sukzessiv abgearbeitet werden soll. Kontinuierlich werden Verbesserungen im Ablauf und Organisationsaufbau durchgeführt und die Software aktualisiert.

2012 wurde die **Neustrukturierung des Kredit- und Sicherheitenportfolios** mit den Hauptbanken abgeschlossen. Damit konnten größere Beleihungsfreiräume geschaffen werden.

Die Genossenschaft kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen

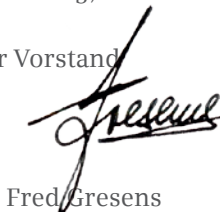
zu den finanzierenden Banken, Handwerkern und Behörden setzen. Das Unternehmen ist bei Käufern, Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt

liegen der Genossenschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Auch sind seit Beendigung des Geschäftsjahrs 2012 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Offenburg, im Mai 2013

Der Vorstand



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

Herausgeber:
GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg

Verantwortlich:
Dr. Fred Gresens
Vorstandvorsitzender

Layout:
michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:
GEMIBAU, Guido Gegg,
Klaus Hohnwald

Druck:
Kehler Druck

GEMIBAU

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

GERBERSTRASSE 24

77652 OFFENBURG

WWW.GEMIBAU.DE