



**GESCHÄFTSBERICHT
2013**

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

04	Vorwort
05	Gesamtwirtschaftliche Lage
06	Wohnungs- und Bauwirtschaft
	Entwicklung der Genossenschaft
12	Jahresüberschuss
12	Grundstücksbewirtschaftung
13	Neubautätigkeit
13	Gesamtbauleistung
13	Miethausbewirtschaftung
14	Bestandsarrondierung und Projektentwicklung
14	Vermietungssituation
16	Fluktuation
17	Mieten und Mietentwicklung
18	Instandhaltung und Modernisierung
28	Verwaltertätigkeit für Dritte
28	Mitgliederverwaltung
29	Organisation und Personal
30	Bericht des Aufsichtsrates
31	Organe, rechtliche Grundlagen, Mitgliedschaften
	Lagebericht
34	Vermögensstruktur
34	Kapitalstruktur
35	Vermögenslage
36	Ertragslage
38	Wirtschaftsplan
38	Finanzlage
39	Prognosebericht
40	Risiken und Chancen
	Jahresabschluss 2013
	1. Bilanz
	2. Gewinn- & Verlustrechnung
	3. Anhang

Erfolg bedeutet mehr als gute Zahlen



GEMIBAU-Vorstand:
Dr. Fred Gresens und Peter Sachs

Weltweit gibt es über 900.000 Genossenschaften mit mehr als 800 Millionen Mitgliedern in über 100 Ländern. Allein in Europa gibt es 140 Millionen Genossenschaftler und bundesweit sind rund 19 Millionen Menschen Mitglied in einer Genossenschaft: das ist statistisch fast jeder vierte Bürger! Beeindruckende Zahlen für ein Modell, dessen Idee nun auch immaterielles UNESCO-Kulturerbe werden soll. Es gilt die Tradition der Genossenschaften zu erhalten, weiterzuentwickeln und zukunftsfest zu machen. Kaum ein Modell zeichnet sich durch eine höhere Nachhaltigkeit aus als das Genossenschaftsmodell.

Wenn wir als Wohnungsgenossenschaft von Erfolg sprechen, meinen wir damit auch gute Zahlen. Doch darüber hinaus bedeutet Erfolg für uns, unserer sozialen und ökologischen Verantwortung gerecht zu werden. Als die GEMIBAU vor über 60 Jahren gegründet wurde, war die Bekämpfung der gravierenden Wohnungsnot in der Region eine vordringliche Aufgabe. Ganz andere – aber nicht minder anspruchsvolle – Anforderungen ergeben sich für unsere Genossenschaft heute aus dem demografischen Wandel und der zunehmend spürbar werdenden Endlichkeit der fossilen Rohstoffe.

Wir reagieren darauf mit dem Neubau von seniorenrechtlichem Wohnraum, mit gezielten Umbauten, die ein längeres Wohnen im sozialen Umfeld ermöglichen und mit umfangreichen energetischen Modernisierungen des Bestandes. So stellen wir schon heute sicher, dass unsere Mitglieder auch in Zukunft ein passendes und bezahlbares Zuhause bei der GEMIBAU finden.

Letztlich zahlt sich die verantwortungsvolle Herangehensweise auch ökonomisch aus. So führt die zurückhaltende Mietentwicklung zu hoher Mietertreue und geringerer Fluktuation. Die energetischen Modernisierungen sichern zudem die Zukunftsfähigkeit des Bestandes in Zeiten steigender Energiepreise. Den Weg, ökonomische Effizienz mit der Übernahme sozialer und ökologischer Verantwortung zu verbinden, werden wir daher auch künftig konsequent weitergehen.

Dr. Fred Gresens

Peter Sachs

Zögerliche Konjunkturbelebung bei schwachem Wachstum

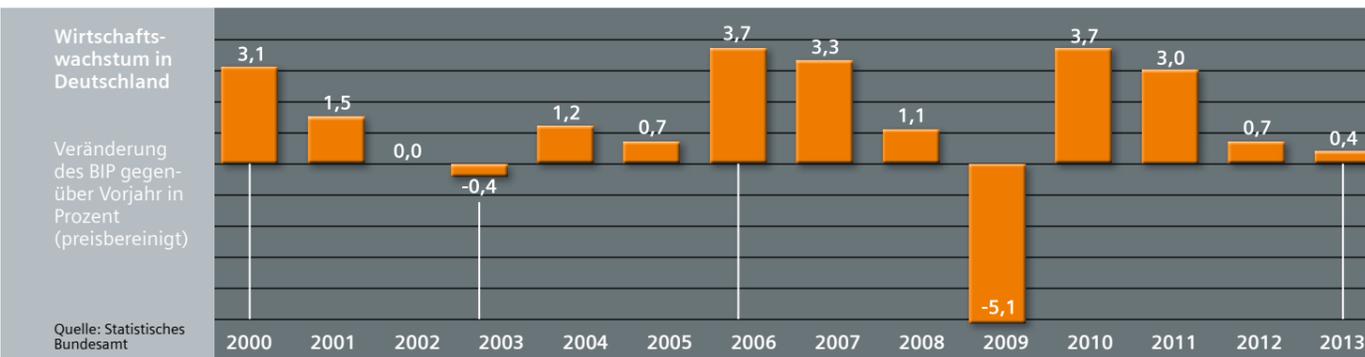
Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung. Trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik in einigen EU-Staaten wies das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt aller EU-Staaten ein Nullwachstum auf.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen deutlich behaupten:

- Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt BIP stieg 2013 nur um rund 0,4% im Vergleich zum Vorjahr an und blieb damit im zweiten Jahr in Folge deutlich unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2%). Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben.
- Die deutschen Exporte sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,2% gesunken, liegen aber immer noch bei einem Hoch von rund 1,2 Billionen Euro.

- Im Jahresdurchschnitt gab es 2013 in Deutschland 2,95 Millionen Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote stieg leicht von 6,8% auf 6,9%, während die Zahl der Erwerbstätigen mit über 41,8 Millionen Menschen im siebten Jahr in Folge einen neuen Höchststand erreichte.
- Der Verbraucherpreisindex stieg 2013 durchschnittlich um rund 1,5%.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In der Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Nach einem Zuwanderungsplus von 370.000 Personen in 2012, stieg der Wanderungsgewinn in 2013 noch einmal an auf knapp 410.000 Personen. Nach vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2% und 1,9% wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	-5,1	4,0	3,3	0,7	0,4	1,6
Privater Konsum*	0,8	0,2	1,0	2,3	0,8	0,9	1,3
Öffentlicher Konsum	3,2	3,0	1,3	1,0	1,0	1,1	0,8
Bauinvestitionen	-0,7	-3,2	3,2	7,8	-1,4	-0,3	3,8
Wohnungsbauinvestitionen	-3,5	-2,6	4,6	8,9	1,1	0,3	4,2
Exporte	2,8	-13,0	15,2	8,0	3,2	0,6	5,3
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	40.348	40.372	40.587	41.152	41.608	41.841	42.036
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	0,1	0,5	1,4	1,1	0,6	0,4
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	2.950	3.059
Arbeitslosenquote**	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9	7,0

* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck
**nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft weiterhin bedeutend – Bauinvestitionen trotz der Konjunktur – weiterhin hoher Bedarf an Mietwohnungen

Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus. Der Bereich der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete 2013 ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9%, während die Wirtschafts-

leistung im Baugewerbe deutlich um 1,2% sank. Vor allem der öffentliche Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen erkennbaren Rückgang. Dagegen entwickelte sich der Wohnungsbau weiter aufwärtsgerichtet.



Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3% im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine positive Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor dem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut an; Immobilien gelten derzeit als attraktive Anlagemöglichkeit. Mit einem Anteil von 59% an der Gesamtsumme aller Bauleistungen hat der Wohnungsbau seine Stellung als bedeutendste Teilsparte weiter ausgebaut.

Im Vergleich zu unseren europäischen Nachbarn schneidet Deutschland beim Wohnungsbau weiterhin nur mittelmäßig ab: mit 2,8 fertiggestellten Wohnungen pro 1000 Einwohner liegt Deutschland im unteren Mittelfeld, während Polen (3,8), Österreich (4,8) oder Frankreich (5,1) deutlich diesen Wert übersteigen. Spitzenreiter sind Norwegen (6,4) und die Schweiz (6,2).

Der Wohnungsbau in Deutschland dürfte auch im

Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten Prognosen verschiedener Institute hin und die hohen Auftragsbestände bei den Bau- und Handwerksunternehmen. Für 2014 wird ein Wachstum von rund 4% erwartet. Die überproportionale Zunahme muss allerdings vor dem Hintergrund gesehen werden, dass der Zuwachs weiterhin unter dem realen Niveau der 90er Jahre liegt.

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet, die rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen umfassen.

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten stieg im Jahr 2013 um über 13% auf rund 273.000 Einheiten. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44%) neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von 33% (!) war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

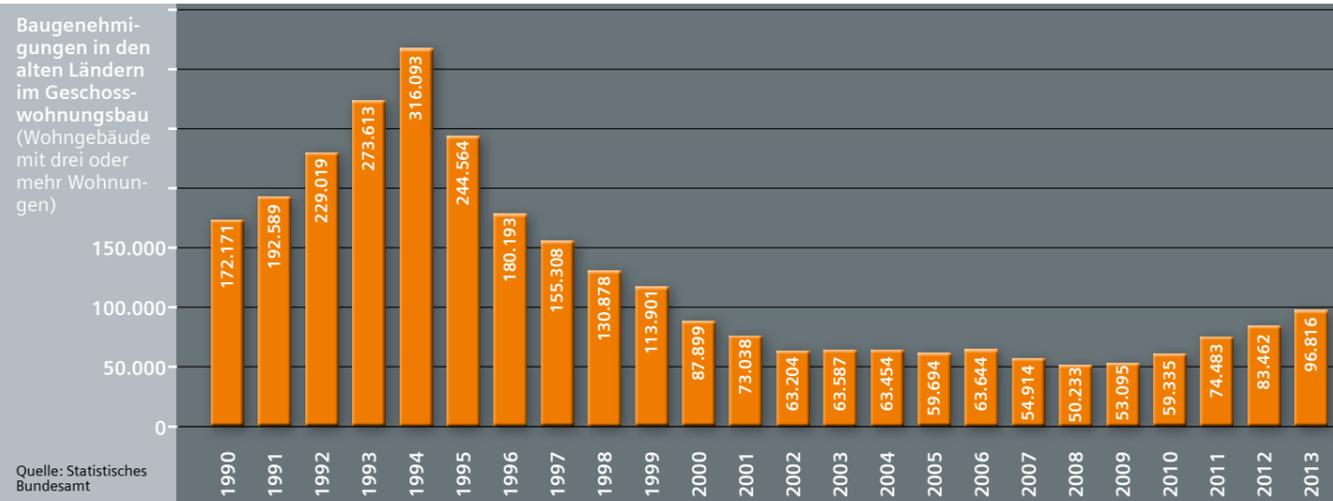
2014 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte einen Wert von 290.000 bis 300.000 Wohneinheiten erreichen. Allerdings konzentriert sich der neu erstarkte Wohnungsbau im Wesentlichen auf einige Wachstumsregionen.

Baugenehmigungen	2012	2013	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	241.090	273.000	13,2 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	106.697	110.000	3,1 %
davon Einfamilienhäuser	88.693	89.500	0,9 %
Zweifamilienhäuser	18.004	20.500	13,9 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	97.203	119.000	22,4 %
davon Eigentumswohnungen	58.031	67.000	15,5 %
Mietwohnungen	39.000	52.000	33,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Trotz der Trendwende bei den Baufertigstellungen besteht nach wie vor ein hoher Nachholbedarf, da die Zahl der errichteten Wohneinheiten unterhalb der Bedarfsprognosen liegt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert für die Jahre bis 2015 einen jährlichen Neubaubedarf von rund 110.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Gebaut wurden aber deutlich weniger, so dass sich bundesweit ein Nachholbedarf von rund 500.000 Wohneinheiten aufgebaut hat.

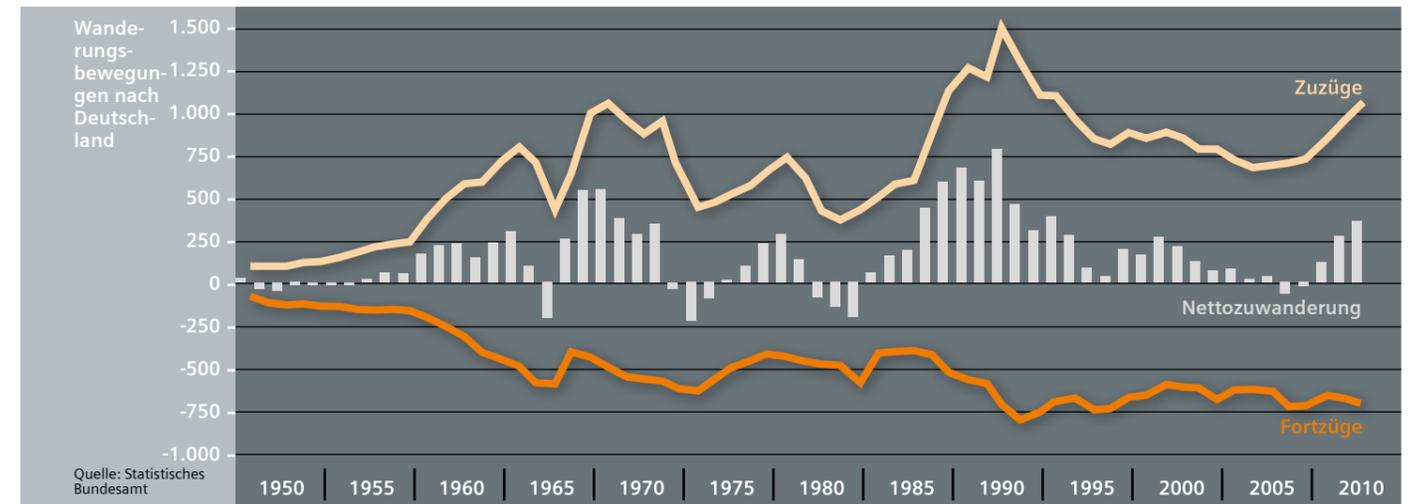
Der Wohnungsbau braucht daher eine zielgerichtete Förderung und die Bereitstellung entsprechend preiswerter Baugrundstücke.



Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhten sich die Bauleistungspreise um 1,8% und damit stärker als der Verbraucherpreisindex (+1,3%). In einzelnen Gewerken ergaben sich zum Teil deutliche Preissteigerungen. Hinzu kamen die merklich erhöhten Rohstoffpreise für Baumaterial.

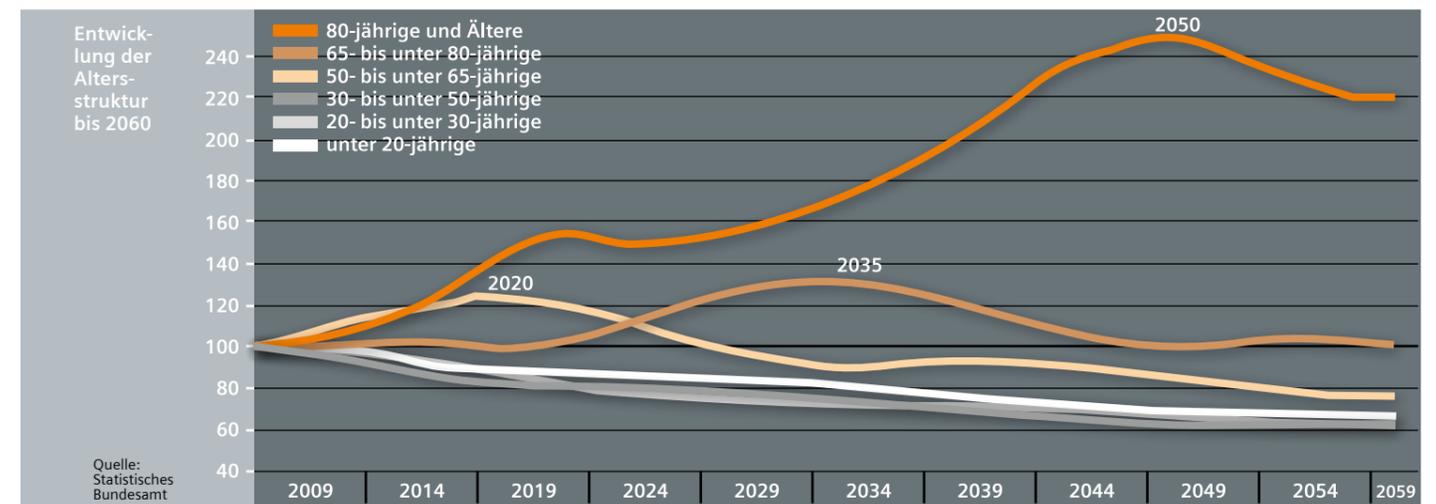
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Laut statistischem Bundesamt wird sich die Zahl der Privathaushalte

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 werden für das Jahr 2020 durchschnittlich 1,95 Personen pro Haushalt erwartet



Zum Jahresende 2013 stieg die Einwohnerzahl Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr wiederum geringfügig auf nunmehr rund 81 Millionen (+300.000). 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.



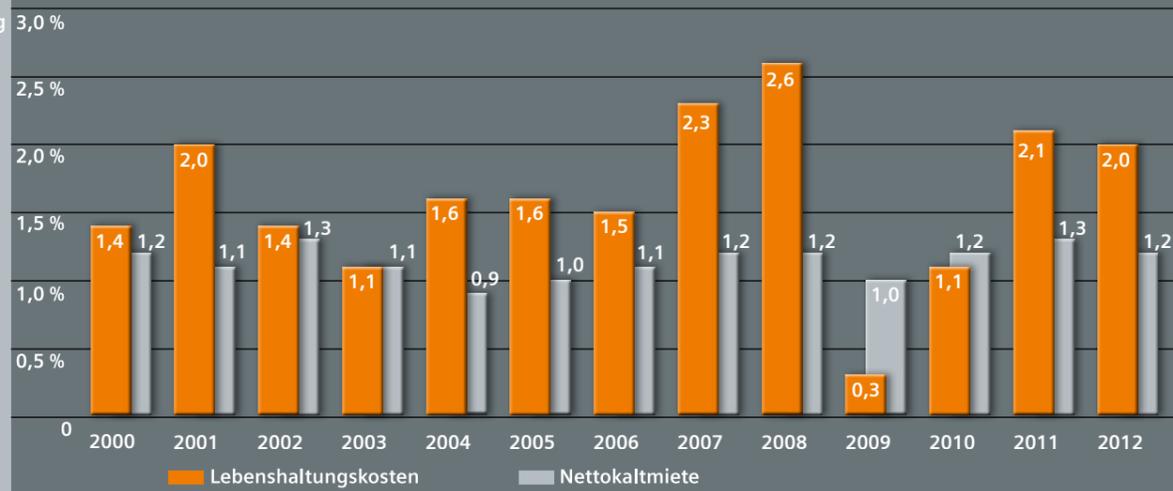
Unabhängig von der Höhe des zukünftigen Bevölkerungsniveaus wird sich der Altersaufbau deutlich in Richtung der älteren Generation verschieben. Der Altersmedian der Bevölkerung liegt derzeit bei 45,7 Jahren. Bis zum Jahr 2045 wird das mittlere Alter um sieben Jahre steigen und zwischen 2045 und 2060 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 Millionen Hochbetagte leben. Dies wird die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor neue Herausforderungen stellen.

Auf den Wohnungsmärkten sind seit einigen Jahren der Stagnation deutliche Steigerungen der Mieten festzustellen. Bundesweit stiegen die Mieten um 3,3%; die Kaufpreise für Wohnungen sind um 3,5% gestiegen. Der Anstieg der Nettokaltmieten liegt aber weiterhin deutlich unter der Inflation. Damit wird die Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft zunehmend unter Druck gesetzt. Es drohen hierdurch Verzögerungen etwa bei

der energetischen oder altengerechten Modernisierung. Vor dem Hintergrund des drastischen Anstiegs der Energiekosten sind die Mieterhöhungspotenziale empfindlich eingeschränkt. Die 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.

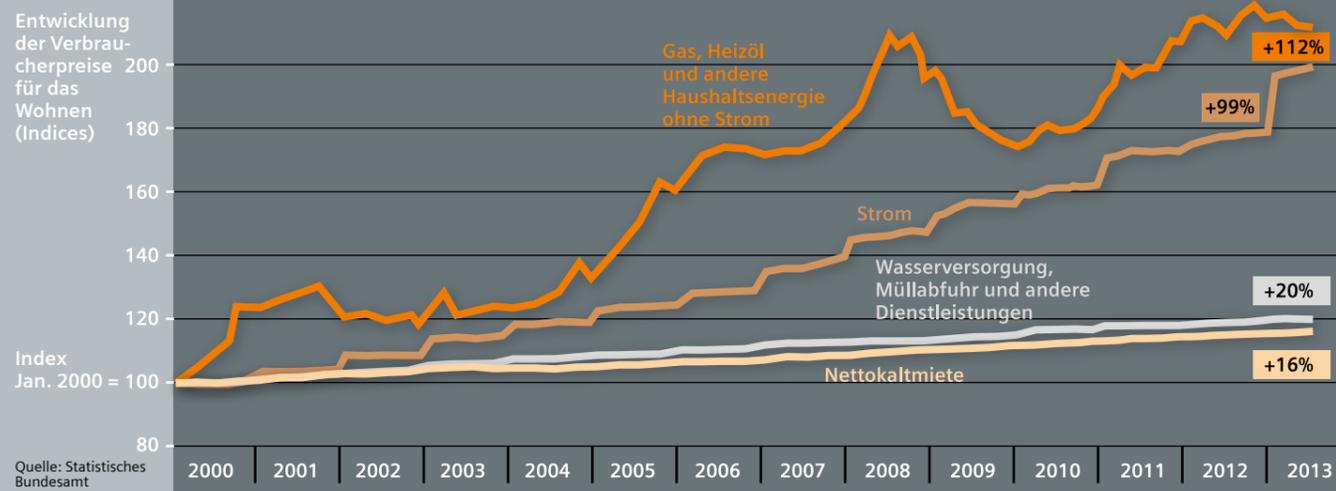
Mietentwicklung in Deutschland 2000-2012



Quelle: Statistisches Bundesamt

Bei den Energiepreisen ist seit Beginn des Jahres 2010 ein spürbarer bis heute anhaltender Preisanstieg zu beobachten. Im Durchschnitt aller Energieträger verteuerten sich die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie von Dezember 2009 bis Ende 2013 um über 22%. Allein beim Heizöl betrug

der Anstieg in dieser Zeit über 45%. Betrachtet man den längeren Zeitraum von 2000 bis 2013 so haben sich die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie um 112% verteuert, während die Nettokaltmieten in dieser Zeit nur um 16% angehoben wurden.

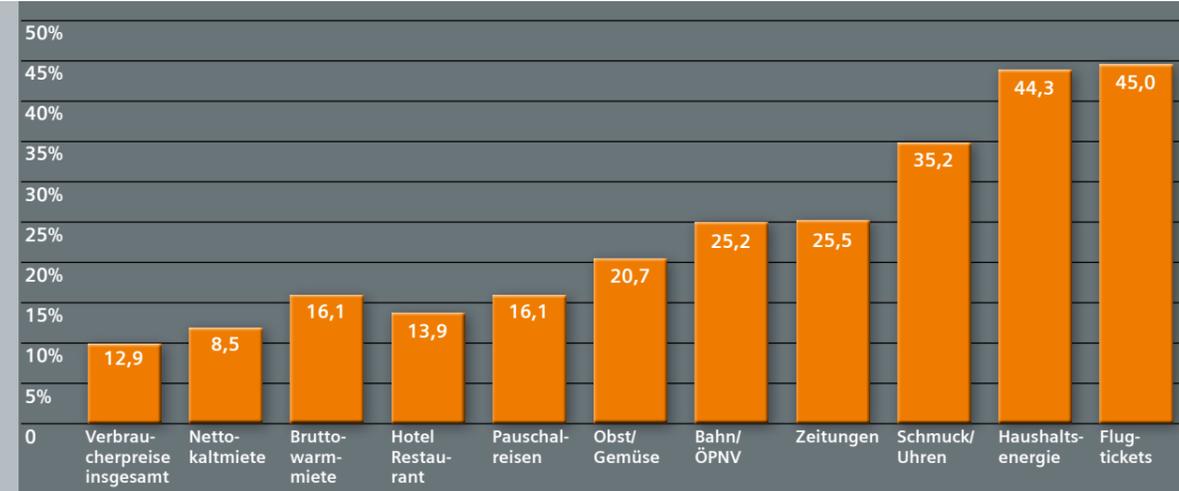


Quelle: Statistisches Bundesamt

Vergleicht man die Nettokaltmieten, aber auch die Bruttowarmmieten, der letzten Jahre bundesweit mit anderen Dingen des täglichen Lebens, kann man erkennen, dass die Preistreiber des Alltags in anderen Bereichen zu finden sind. Die Preise für Obst und Gemüse sind in diesem Zeit-

raum mehr als doppelt so stark angestiegen wie die Nettokaltmieten und liegen bei rund 21%. Noch höher fallen die Vergleichswerte bei Verkehrsmitteln (Bahn, ÖPNV, Flug) auf.

Nettokaltmieten im Vergleich zur Preisentwicklung in anderen Bereichen des privaten Konsums zwischen 2005 und 2012



Quelle: Statistisches Bundesamt

Jahresüberschuss von rund € 550.000 Dividende in Höhe von 6%

Gemäß Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. 2013 erstreckte sich die aktive Tätigkeit der Genossenschaft auf alle diese Bereiche. Insgesamt ist das 63. Jahr des Bestehens der Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen.

So konnte 2013 ein Jahresüberschuss von rund € + 550.000 erwirtschaftet werden und damit eine Dividende in Höhe von 6%.

Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2013 wie folgt:

Offenburg, Bühlerfeldstraße	3727 m ²
Offenburg, Hertha-Wiegand-Straße	7952 m ²
Offenburg, Elisabeth-Selbert-Straße	4480 m ²
Offenburg, Okenstraße	776 m ²
Offenburg, Lihlstraße	535 m ² (+2849 m ²)
Offenburg, Hauptstraße 130 (Kronenwiese)	6132 m ²
Lahr, Kaiserstraße 93 (neben altem Kino)	883 m ²

2013 wurde in Kooperation mit den Firmen Hurrle Fonds (Oberkirch) und Breisgau Grund und Boden (Gutach) das rund 29.000 m² große Grundstück der ehemaligen alten BURDA-Druckerei zum Zwecke der Bebauung erworben. Die Fa. Hurrle Fonds beabsichtigt, auf ihrem etwas über 18.000 m² großen Grundstück Dienstleistungs- und Gewerbeflächen anzubieten, die Fa. Breisgau Grund und Boden will Eigentumswohnungen für Baugruppen auf ihrem ca. 4.800 m² großen Grundstück realisieren. Die GEMIBAU plant auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbsergebnisses rund 100 Wohnungen (Eigentums- und Mietwohnungen) auf ihrem Grundstück umzusetzen. Damit kann die Genossenschaft zukünftig attraktive Wohnungen in unmittelbarer Altstadt Nähe anbieten.

Nachdem die Genossenschaft 2012 in Lahr das Gelände des sog. „Alten Kinos“ erwerben konnte, gelang es nunmehr durch den Erwerb eines kleinen danebenliegenden Grundstückstreifens das Gesamtareal zu sichern. Hierzu wurde das bisherige Erbpachtgrundstück des sog. „Tramplereals“ mit einer Fläche von 9.267 m² von der Stadt abgelöst. Somit besitzt die GEMIBAU in diesem Bereich jetzt eine Fläche von über 11.800 m², davon rund 2.500 m² für eine Neubebauung.

Insgesamt verfügt die Genossenschaft über ausreichende Grundstücksflächen für zukünftige Projektentwicklungen.

Neubautätigkeit

Das Jahr 2013 war durch eine rege Neubautätigkeit gekennzeichnet:

- Neubau von 48 Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit in Offenburg-Albersbösch, Am Stadtwald 6a-d; Baufertigstellung Frühjahr 2014
- Neubau von 3 Doppelhäusern (6 WE) in Lahr-Reichenbach, Adlerstraße 12, als Bauträgermaßnahme; Fertigstellung Sommer 2014

- Neubau von 14 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit in Offenburg, Zähringerstraße 4; Fertigstellung Sommer 2014
- Neubau von 17 Eigentumswohnungen, davon zwei Penthouse-Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in Offenburg, Okenstraße 14; Fertigstellung Frühjahr 2015
- Weitere Projekte in Offenburg, Lahr und Kehl befinden sich in der Entwicklungsphase.

Gesamtbauleistung

Die Genossenschaft erbrachte in den 62 Jahren ihres Bestehens zum 31.12.2013 eine Gesamtbauleistung von 3679 erstellten und erworbenen Wohnungen, 1411 Garagen und 26 gewerblichen Einheiten, 1 Kindergarten und 1 Wohnheim.

Miethausbewirtschaftung

Am 31.12.2013 bewirtschaftete die Genossenschaft im eigenen Miethausbestand 2586 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 186.511 m². Von diesen Wohnungen befinden sich 1440 WE in Offenburg (56%), 837 in Lahr (32%), 186 in Achern und Oberkirch (7%) und weitere 134 in Herbolzheim und weiteren Standorten (5%).

Der Bestand gliedert sich wie folgt:

1-Zimmerwohnungen	8 %
2-Zimmerwohnungen	24 %
3-Zimmerwohnungen	52 %
4-Zimmerwohnungen	13 %
5 Zimmerwohnungen und mehr	3 %

In diesen Wohnungen wohnten 5750 Menschen. Der Anteil der Mieter mit Migrationshintergrund beläuft sich auf rund 57%.

Bestandsarrondierung und Projektentwicklung

Anfang 2013 konnte das Konzept der Bestandsarrondierung abgeschlossen werden. Insgesamt wurden 134 Wohnungen in 13 Objekten an unterschiedlichen Standorten veräußert. Gegenwärtige Projektentwicklungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Bestandsstandorte. Langfristiges Ziel ist es, in den größeren Städten der Ortenauer Rheinebene und Vorbergzone präsent zu sein.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Zum Jahresende waren wie in den Vorjahren 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 Nachverdichtungskonzepten 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.

Sanierungen 2013

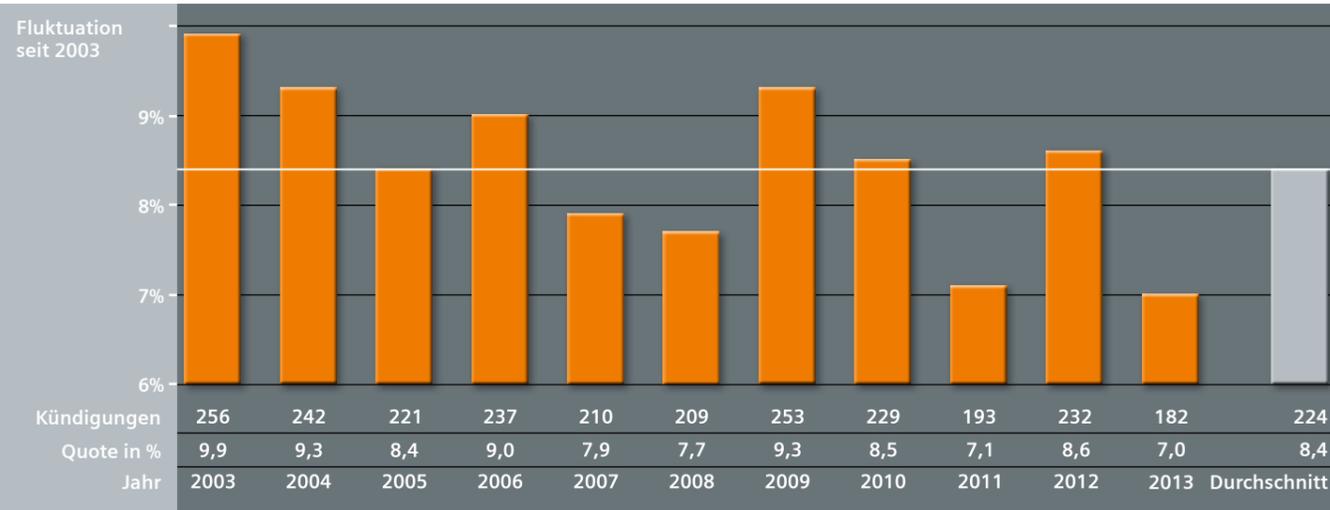
Ettenheim,
Danzingerstr.
9, 11



Offenburg,
Walnussallee
5, 7



Fluktuation



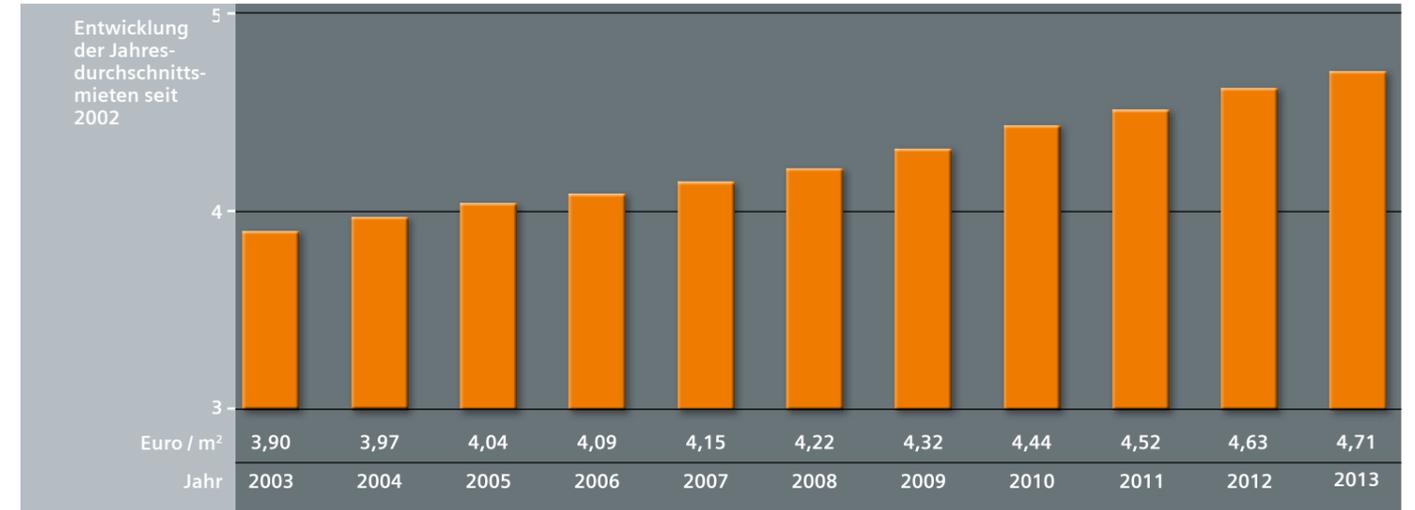
Die Fluktuationsrate

Die Fluktuationsrate (jährlicher Mieterwechsel im Verhältnis zum Wohnungsbestand) beträgt 7,0% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (8,6%) deutlich verringert. Im 10-Jahresvergleich stellt diese Quote den bisher niedrigsten Wert dar und liegt unter dem Durchschnitt entsprechender Vergleichswerte von Genossenschaften in Baden-Württemberg. Rund ein Drittel der Wohnungskündigungen erfolgten aufgrund des Erwerbs von Eigentum, ein weiteres Drittel altersbedingt bzw. durch Tod. Die Zahl der Räumungsklagen lag erfreulich niedrig bei 5 Fällen (Vorjahr 4 Fälle /niedrigster Stand im 10-Jahresvergleich).

Die durchschnittliche Leerstandsquote

hat sich von 0,78% auf 0,68% verringert. Sie ist aber in Hinblick auf die Ertragskraft der Genossenschaft vernachlässigbar. Vereinfacht dargestellt fallen jeweils ein Drittel der Leerstände auf Offenburg, Lahr und sonstige der Standorte der Genossenschaft. Aufgrund der abgeschlossenen Bestandsarrondierung haben sich diese Verhältnisse gegenüber den Vorjahren deutlich verändert, da Objekte mit relativ hoher Leerstandsquote abgegeben wurden. Der Vorstand ist weiterhin bemüht, Konzepte zur Verringerung des Leerstandes zu entwickeln.

Mieten und Mietentwicklung



Die Sollmieten

der Bestandswohnungen haben sich im Jahr 2013 um rund T€ 40 (2012: + T€ 252) trotz Mietanpassungen vermindert. Hintergrund waren die Verkäufe im Rahmen der Bestandsarrondierung. 2013 wurden bei insgesamt 10% der Bestandswohnungen Mietanpassungen durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete

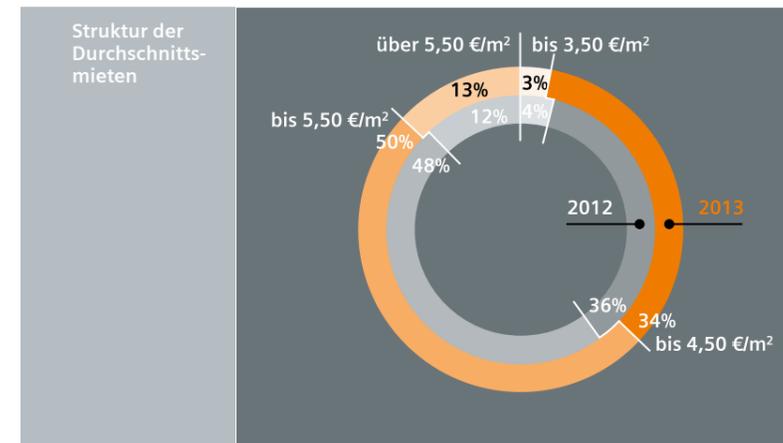
am Jahresende 2013 betrug 4.71 €/m² Wohnfläche im Monat (Vorjahr 4.63 €/m²) und ist damit gegenüber dem Vorjahr um knapp 2% gestiegen.

Erlösschmälerungen

entstanden in Höhe von T€ 153 bei den Wohnungen und T€ 49 bei den gewerblichen Einheiten und Garagen. Sie machen lediglich 1,9% der Sollmieten aus (Vorjahr 1,8%).

Mietrückstände

einschließlich Forderungen aus ehemaligen Mietverhältnissen bestanden in Höhe von T€ 126 (Vorjahr T€ 147). Das entspricht 1,2% der Sollmiete (Vorjahr 1,8%). Zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von T€ 38,2 mussten abgeschrieben werden (Vorjahr T€ 45,4).



Instandhaltung und Modernisierung

Aufwendungen	2013	2012
Instandhaltung	2,27 Mio. €	2,34 Mio. €
Modernisierung	3,87 Mio. €	3,01 Mio. €

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Wohnwertverbesserungen hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt 6,14 Mio. € aufgewendet (Vorjahr: 5,35 Mio. €). Davon entfallen 3,87 Mio. € (Vorjahr 3,01 Mio. €) auf Modernisierungsmaßnahmen und 2,27 Mio. € auf Instandhaltungen (Vorjahr 2,34 Mio. €). Bezogen auf die Sollmieten entspricht dies einer Modernisierungsquote in Höhe von 55% (Vorjahr: 52%). Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche liegen die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung bei 44,94 €/m² (Vorjahr 41,47 €/m²). Dies sind mit Abstand die höchsten Instandhaltungsausgaben der Genossenschaft seit ihrem Bestehen.

Der Schwerpunkt der Modernisierungsarbeiten

lag in den Objekten in Ettenheim, Lahr, Friesenheim und Offenburg. Insgesamt wurden für diese Objekte über 5,2 Mio. € aufgewendet. Folgende Projekte wurden bis auf teilweise Restarbeiten in 2013 abgeschlossen:

- Ettenheim, Danzigerstraße 9,11
- Friesenheim, Bärengasse 12-18
- Lahr, Geigerstraße 4
- Offenburg, Walnussallee 5,7
- Offenburg, Hindenburgstraße 16,18

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) und die Außenanlage hergerichtet (einschl. Garagen, Carports, Müllboxen etc.)

Daneben wurden diverse Restmaßnahmen aus 2012 fertiggestellt (z.B. Maria-Juchacz-Straße 10-14) 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-Krediten.

Für das Jahr 2014

sind weitere Schwerpunkte im Rahmen des Modernisierungsprogrammes vorgesehen:

- Offenburg, Krokusweg 2-6
- Offenburg, Walnussallee 1,3
- Offenburg, Prädikaturstraße 16 (in Zusammenhang mit einer Neubauerweiterung)

Daneben sind zahlreiche kleinere Einzelmaßnahmen vorgesehen (z.B. Fensteraustausch Straßburger Straße in Achern).

Für die Jahre 2015 bis 2018

sind weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Hinzu kommen diverse kleinere Sanierungen wie zum Beispiel verschiedene Spielplatzmodernisierungen. Hierfür wird die Genossenschaft jährlich über 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. Dieses Programm wird seit 2012 sukzessive umgesetzt.

Sonstiges

Ende 2013 wurde das erste Exemplar einer neu eingeführten Mieterzeitung herausgegeben. Ziel ist es u.a., die Mitglieder aktuell über laufende und anstehende Projekte und Änderungen zu informieren und die Kundenbindung an die Genossenschaft zu stärken.

Mit diversen Unternehmen konnten Rahmenverträge zu Gunsten der Mitglieder abgeschlossen werden (u.a. Energieversorgung mit Gas, Rauchmelder, Medienversorgung).

Im Rahmen der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen in Lahr wurde ein Gebiet in das KfW-Programm „Energetische Gebäudesanierung“

aufgenommen. Die Gebietskulisse umfasst die Gebäude im Bereich der Dreyspring-, Geiger-, Jamm- und Lotzbeckstraße und das Tramplerareal. Hier besitzt die Genossenschaft rund 200 Wohnungen. Ziel ist die Entwicklung eines integrierten städtebaulichen Quartierskonzeptes mit Schwerpunkt der Energieeffizienz.

Für das Projekt „behindertengerechte Wohnungen in der Kesselstraße in Offenburg“ hat die GEMIBAU eine „Besondere Anerkennung“ bei der Preisverleihung des Deutschen Bauherrenpreises in Berlin erhalten. Der Wettbewerb gilt als einer der bedeutendsten nationalen Wettbewerbe.

Instandhaltungen und Modernisierungen

Friesenheim
Bärengasse
12 - 14
16 - 18



Instandhaltungen und Modernisierungen

Lahr,
Geigerstr. 4



Offenburg,
Hindenburgstr.
16, 18



Ettenheim,
Danzinger Str.
9, 11



Neubau Bauträger

Offenburg,
Zähringerstr. 4



Offenburg,
Okenstraße
14



Lahr-
Reichenbach,
Adlerstraße
12 - 12/5



Verwaltertätigkeit für Dritte

Zum 31.12.2013 verwaltete die Genossenschaft 570 Wohnungen (Vorjahr 568), 8 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 8) und 259 Garagen (Vorjahr 265) für Dritte. Hinzu kommen 35 Wohnungen, 29 Garagen und 7 Gewerbeeinheiten in verwalteten fremden Häusern.

Jahresende 2,807 Mio. € (Vorjahr 2,714 Mio. €). Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

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

Mitgliederverwaltung

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2013 3443 Mitglieder. Es ergaben sich folgende Änderungen:

Mitgliederentwicklung 2013	Mitglieder		Anteile	Geschäftsguthaben
01.01.2013	3391		19329	5.726.166,02 €
Zugänge	+293	➔	+1984	
Abgänge	-241	➔	-1078	
01.01.2014	3443		20235	5.992.392,89 €
Veränderung	+52		+906	+264.502,63 €

Der Anstieg der Mitgliederzahlen ist ein Indiz für die nach wie vor große Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens. Hinzu kommt die gute Verzinsung der Einlagen. Das durchschnittliche Alter der Mitglieder beträgt rund 55 Jahre.

Organisation und Personal

- Die Vertreterversammlung für das Jahr 2012 fand am 27. Juni 2013 statt. Es wurde der Jahresabschluss 2012 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 Dr. Hubertus Lange und Dieter Scheel. Ferner wurde Frau Christine Mildenberger neu in den Aufsichtsrat gewählt anstelle der zum 31.12.2012 ausgeschiedenen Frau Bärbel Hölzten-Schöb. Auf Zuwahl für das verstorbene Aufsichtsratsmitglied Herrn Hartmut Kratzer wird verzichtet.
- Dem Aufsichtsrat gehören Ende 2013 8 Mitglieder an.
- Zum 31.12.2013 waren in der Genossenschaft einschließlich der beiden hauptamtlichen Vorstände 22 (+2) Mitarbeiter tätig, davon 7 (+3) teilzeitbeschäftigt.
- In 2013 wurden vier Mitarbeiter neu eingestellt, zwei Mitarbeiter haben das Unternehmen aus privaten Gründen verlassen.
- Ferner waren drei Auszubildende eingestellt; davon hat eine Auszubildende Anfang 2014 ihre Prüfung beendet und wurde befristet in ein Arbeitsverhältnis übernommen. Zudem besteht ein Auszubildungsverhältnis 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 20 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt (Vorjahr: 20)
- Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter in der Verwaltung beträgt 46 Jahre, im Regiebetrieb 52 Jahre.
- Im Jahr 2013 wurden neben den jährlichen Mitarbeitergesprächen drei Personalversammlungen durchgeführt, in denen der Vorstand über die Entwicklung der Genossenschaft und anstehende Entwicklungen informierte.
- Für diverse Software-Updates, zusätzliche Arbeitsplatzausstattungen und notwendiges technisches Equipment hat die Genossenschaft 2013 Aufwendungen in Höhe von rund 65 T€ getätigt. In Zusammenhang mit der Einführung einer neuen Software wird gegenwärtig der Rechnungslauf neu strukturiert.



Aufsichtsratsvorsitzender
Reinhard Kohlmorgen

Im Geschäftsjahr 2013 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.

Die Prüfungen des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes, die den Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 05. November 2013 und 20. Januar 2014 beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2013 (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 scheidet die Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Jürgen Münchau
- Herr Karl Langensteiner-Schönborn

aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Münchau möchte altersbedingt ausscheiden. Herr Karl Langensteiner-Schönborn möchte den Aufsichtsrat aufgrund einer beruflichen Veränderung verlassen. Es wird vorgeschlagen, Herrn Martin Kern aus Lahr und Herrn Alfred Schütz ebenfalls aus Lahr 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 2014

Reinhard 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)
- Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)
- Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)
- Dr. Hubertus Lange (Schriftführer)
- Christine Mildenberger (ab 27.06.2013)
- Karl Langensteiner-Schönborn
- Jürgen Münchau (stellv. Schriftführer)
- 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

Offenburg-City,
Zähringerstr. 4

Neubau von
14 Eigentums-
wohnungen
sowie einer
Gewerbeinheit

Komfortable Eigentumswohnungen in exklusiver Offenburger Citylage

Zähringerstraße 4, Offenburg

Fertigstellung Juli 2014

mit Loggia	mit Fahrstuhl	Stellplätze	Beispiele	und dazu:
			<ul style="list-style-type: none"> Wohnung Nr. 2 1.OG, 2-Zimmer ca. 78 m² Kaufpreis € 210.000,- Wohnung Nr. 7 2.OG, 2-Zimmer ca. 67 m² Kaufpreis € 181.000,- Wohnung Nr. 13 3./4. OG, 4-Zimmer ca. 127 m² Kaufpreis € 332.000,- 	<ul style="list-style-type: none"> Loggia Fahrstuhl Stellplätze voll unterkellert hohe Energieeffizienz hochwertige Ausstattung modern und komfortabel zentral gelegen
			<ul style="list-style-type: none"> 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

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

Offenburg,
Oktenstr. 14

Neubau von
16 Eigentums-
wohnungen
sowie einer
Gewerbeinheit

WOHNFÜHLEN Ihr Eigentum im Zentrum

Okenstraße 14, Offenburg

Fertigstellung Frühjahr 2015

zentral	mit Balkon	Details	Stellplätze	und dazu:
		<ul style="list-style-type: none"> 1 x Gewerbeinheit/Büro im EG, ca. 103 m² 6 x 2-Zi.-Wohnungen ca. 58 - 63 m² 8 x 3-Zi.-Wohnungen ca. 93 - 94 m² 1 x 3-Zi.-Penthouse- Wohnung ca. 95 m² 1 x 4-Zi.-Penthouse- Wohnung ca. 140 m² 		<ul style="list-style-type: none"> zentral gelegen Tiefgarage Balkon hochwertige Ausstattung
		<ul style="list-style-type: none"> Weitere Infos und Verkaufspreise auf Anfrage. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne! 		

Genossenschaftlich wohnen = **WOHNFÜHLEN**

Tel. 07 81 / 9 68 69 - 71

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

GEMIBAU gewinnt Anerkennung im Deutschen Bauherrenpreis

Deutscher
Bauherrenpreis
2014



Die GEMIBAU erhielt für Ihr Projekt „Wohnen für Behinderte“ in Offenburg eine besondere Anerkennung bei der Preisverleihung des Deutschen Bauherrenpreises in Berlin. Der Preis zählt zum wichtigsten nationalen Wohnungsbauwettbewerb. Eingereicht wurden bundesweit rund 100 Projekte mit über 4300 Wohnungen.

Im Wohnungsbau ist das Spannungsfeld zwischen Anspruch und Rentabilität von größter Bedeutung. Der als Gemeinschaftsinitiative vom Bund Deutscher Architekten, dem Deutschen Städtetag und dem GdW Bundesverband vergebene Preis steht mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ wie kein anderer Wettbewerb für nachhaltiges und kostengünstiges Bauen.

„Die Jury würdigte das bauliche Engagement der Baugenossenschaft, hochwertiges Wohnen zu angemessenen Konditionen mitten in der Stadt zu ermöglichen“, sagte Vorstandsvorsitzender Dr. Fred Gresens.

„Und wir haben in vorbildlicher Weise eine Brachfläche entwickelt, die Nutzer eingebunden und ein für die Lebenshilfe wichtiges Projekt realisiert“, ergänzt sein Vorstandskollege Peter Sachs. Besonders stolz ist der Aufsichtsratsvorsitzende Reinhart Kohlmorgen, der den Preis gemeinsam mit Gresens und dem Architektenbüro Schweiker aus Oberkirch in Berlin entgegengenommen hat. „Wir zählen damit bundesweit zu den profiliertesten Wohnungsbauern“, so Kohlmorgen.

Die GEMIBAU ist mit 2700 eigenen Wohnungen und rund 600 Wohnungen in der Verwaltung das größte Wohnungsbauunternehmen in Mittelbaden. Als Baugenossenschaft ist sie lokal verankert, selbstständig und unabhängig. Sie engagiert sich vielfältig in der Quartiersentwicklung und sorgt für hohe Wohnsicherheit und faire Mieten.



Vermögensstruktur

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	85.208,7	89,3%	80.594,0	90,9%	4.614,7
Finanzanlagen	69,9	0,1%	92,5	0,1%	-22,6
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	3.738,0	3,9%	2.051,6	2,3%	1.686,4
Unfertige Leistungen	3.802,7	4,0%	3.710,1	4,2%	92,6
Andere Vorräte	366,4	0,4%	376,2	0,4%	-9,8
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	1.044,1	1,1%	1.069,8	1,2%	-25,7
Flüssige Mittel	1.157,4	1,2%	798,4	0,9%	359,00
Gesamtvermögen	95.387,2	100,0%	88.692,6	100,0%	6.694,6

Kapitalstruktur

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	120,3	0,1%	103,3	0,1%	17,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	54.116,5	56,7%	49.072,8	55,3%	5.043,7
aus erhaltenen Anzahlungen	4.468,1	4,7%	4.283,3	4,8%	184,8
aus Lieferungen und Leistungen	3239,5	3,4%	2.111,4	2,4%	1.128,1
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	385,3	0,4%	523,6	0,6%	-138,3
Fremdkapital	62.329,7	65,3%	56.094,5	63,2%	6.235,2
Eigenkapital	33.057,6	34,7%	32.598,1	36,8%	459,5
Gesamtkapital	95.387,3	100,0%	88.692,6	100,0%	6.694,7

Vermögenslage

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich um rund 4,6 Mio. € auf rund 85,3 Mio. €. Dies ist Ergebnis einer umfangreichen Bautätigkeit für den Bestand. Insbesondere die Baumaßnahme Offenburg Albersbösch, Am Stadtwald 6a-d, wo die Genossenschaft insgesamt 48 Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit errichtet, schlug hier zu Buche. Weiterhin wirkten sich diverse Aktivierungsmaßnahmen im Bereich der Instandhaltung bzw. Modernisierung aus. Insgesamt wurden rund 2,16 Mio. € aktiviert. Dies betraf insbesondere die Gebäude Offenburg, Hindenburgstraße 16/18, wo neue Vorbaubalkone angebracht wurden, weiterhin Geigerstraße 4 in Lahr, wo neben dem Anbau der Vorbaubalkone auch gleichzeitig Garagen und Mülleinhausungen hergestellt wurden, ebenso wurden in Friesenheim, Bäregasse 12-18 neue Balkone angebracht und Garagen errichtet, was ebenfalls zu Aktivierungen führte. Die Gebäude Offenburg, Walnußallee 5/7 und Ettenheim, Danziger Str. 9/11 erhielten neben neuen Balkonen eine Wärmedämmfassade, neue Fenster und eine moderne Zentralheizung. Bei diesen beiden Maßnahmen wurden ebenfalls umfangreiche Aktivierungen vorgenommen. Darüber hinaus wurden weitere Müll- und Fahrradeinhausungen sowie Stellplätze errichtet.

Die Abgänge der Gebäude in Oppenau, Industriestraße 7, 9, 11 und Renchtalstraße 7-17 wirkten sich dagegen wegen ihres geringen Restbuchwertes nur schwach aus. Weiterhin wurden aus dem Bestand insgesamt 9 einzelne Einheiten veräußert, auch hier ist die Auswirkung in Folge der Buchwerte eher gering.

Das Anlagevermögen erhöhte sich auch durch den Erwerb des Grundstücks in Lahr, Kaiserstraße (altes Kino) sowie einen Teilerwerb des Burda-Areals in Offenburg.

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

Die Abschreibungen verminderten das Anlagevermögen um insgesamt 2,47 Mio. €.

Auch das **Umlaufvermögen** erhöhte sich um rund 2 Mio. €. Hier machen sich insbesondere der Neubau in Offenburg, Zähringerstraße 4, welcher mit rund 1,5 Mio. € zu Buche schlägt und die beiden Bauträgermaßnahmen Offenburg, Okenstraße 14 sowie Lahr, Adlerstraße 12 mit jeweils rund T€ 800 bemerkbar. Dagegen entfällt der Neubau Lahr-Kippenheimweiler, diese Maßnahme ist abgeschlossen.

Unfertige Leistungen und andere Vorräte bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Erfreulich ist der erneute Rückgang bei den Forderungen aus Vermietung. Diese Forderung hat mit rund T€ 126 ein sehr niedriges Niveau erreicht. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend flüssige Mittel in Höhe von rund 1,16 Mio. €. Die Rückstellungen haben sich leicht erhöht. Es wurden Rückstellungen gebildet für Prüfungskosten (T€ 26), Veröffentlichungskosten (T€ 10), für nicht genommenen Urlaub (T€ 43,7), für noch zu erwartende Kosten für Verkaufsobjekte (T€ 11,6), für Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 15) und für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (T€ 14).

Die **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich insgesamt um rund 5,04 Mio. € erhöht. Dies ist Ausdruck einer umfangreichen Bautätigkeit, die überwiegend mit Fremdkapital finanziert wird. Es wurden sowohl Kapitalmarktdarlehen als auch KfW-Darlehen aufgenommen. Andere Verbindlichkeiten veränderten sich stichtagsbedingt.

Hinsichtlich der Kapitalstruktur hat sich der **Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital** von 36,8% auf 34,7% verringert, dies korrespondiert mit der deutlich erhöhten Darlehensaufnahme. Der Jahresüberschuss in Höhe von 550.245,22 € ermöglicht die Einstellung in Höhe von T€ 200 in die Rücklagen und ermöglicht eine Ausschüttung einer Dividende.

Offenburg, den 21. Mai 2014

Ertragslage

	2013	2012	Veränderung
	T €	T €	T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	4,1	1.022,3	-1.018,2
Bau- und Verkaufstätigkeit	146,9	-16,4	163,3
Betreuungstätigkeit	173,4	178,1	-4,7
Kapitaldienst	12,9	10,6	2,3
Summe Deckungsbeiträge	337,3	1.194,6	-857,3
Verwaltungsaufwand	1.647,2	1.546,4	100,8
Betriebsergebnis	-1.309,9	-351,8	-958,1
Übrige Rechnung	1.860,1	1.512,8	347,3
Jahresergebnis vor Steuern	550,2	1.161,0	-610,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	550,2	1.161,0	-610,8

Das Geschäftsjahr 2013 war wie bereits in den vorangegangenen Jahren 2010 bis 2012 geprägt durch außerordentliche Erträge infolge von Verkäufen von Bestandsimmobilien. Die in 2010 begonnene Bestandsarrondierung wurde fortgesetzt und kann nun als abgeschlossen betrachtet werden. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden vor allem die Gebäude in Oppenau veräußert, daneben noch weitere neun einzelne Bestandswohnungen bzw. Häuser.

Die **Ertragslage** wird mittels fünf Betriebsbereiche Hausbewirtschaftung, Bau- und Verkaufstätigkeit, Betreuungstätigkeit, Kapitaldienst sowie übrige Rechnung 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 minimaler Deckungsbeitrag von rund € 4.000,00, in 2012 lag dieser noch bei rund 1 Mio. €. Es gibt hierfür 2 Hauptgründe, nämlich die Aufwendungen bei der Instandhaltung und die höheren Abschreibungen. Bei den Abschreibungen gibt es den Sondereffekt, dass durch Abriss des Gebäudes Lotzbeckstraße 28 in Lahr der Restbuchwert in Höhe von T€ 180 zusätzlich zu den planmäßigen Abschreibungen komplett zu Buche schlägt. Ohne diesen Effekt läge die AfA im Bereich des Vorjahres. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich nochmals um rund T€ 787. Dies war grundsätzlich so geplant, da die Genossenschaft die Erträge durch den Verkauf der Wohnungen in Oppenau direkt reinvestieren wollte. Die beiden genannten Faktoren machen alleine einen Betrag in Höhe von rund T€ 967 aus und erklären somit die Abweichung zum Vorjahr.

Im zweiten Betriebsbereich Bau- und Verkaufstätigkeit können wir einen positiven Deckungsbeitrag in Höhe von rund T€ 150 ausweisen. Dieser stammt ursächlich aus dem Bauträgerprojekt 10 Reihenhäuser in Kippenheimweiler. Diese konnten alle verkauft werden. Abschreiben mussten wir dagegen Kosten einer ersten Planung in Reichenbach, die hier zu Buche schlägt und den Deckungsbeitrag mindert. Insgesamt konnte das Bauträgergeschäft jedoch positiv zum Ergebnis beitragen.

Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit betrifft im Wesentlichen Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen. Hier wird das Ergebnis des Vorjahres annähernd erreicht.

Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst ist insgesamt relativ niedrig, wobei sich das weiterhin 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, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten sowie Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen enthalten. Wie bereits in den Jahren 2010-2012 ergeben sich durch den Verkauf von Bestandsobjekten für 2013 nochmals Sondereffekte in diesem Bereich. Verkauft wurden die Gebäude in Oppenau, Renchtalstraße 7-17 und Industriestraße 7-11. Diese Verkäufe erbrachten einen Buchgewinn von mehr als T€ 900. Darüber hinaus wurden 9 einzelne Bestandswohnungen verkauft. Somit konnte durch Anlageverkäufe rund 1,68 Mio. € an Erträgen generiert werden, ein Plus im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von T€ 565.

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund € 100.000 erhöht. Die Steigerung begründet sich im Wesentlichen durch die 3,3%ige Tarifierhöhung zum 01.01.2013. Darüber hinaus wurden bei 3 Mitarbeitern außer tarifliche Anpassungen durchgeführt. Ein weiterer Azubi, der 2012 eingestellt wurde, schlug 2013 ebenso voll zu Buche wie ein Mitarbeiter des Regiebetriebes, der im Frühjahr 2013 nach langer Krankheit zurückkam. Von den gesamten Verwaltungsaufwendungen in Höhe von rund 2.345 Mio € wurden die direkt zurechenbaren Aufwendungen des Regiebetriebes für Hauswart, Gartenpflege und Instandhaltung sowie der eigenen Technischen Abteilung in Höhe von insgesamt rund € 698.000 dem Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung zugeordnet, sodass ein Verwaltungsaufwand in Höhe von rund € 1.647.000 verbleibt.

Wirtschaftsplan 2014

	Ertragsrechnung	Geldrechnung
Erträge / Einnahmen	T€	T€
Hausbewirtschaftung	11.600	11.600
Umlagen	4.500	4.500
Betreuungstätigkeit	150	150
Bau- und Verkaufstätigkeit	150	2.500
Sonstiges	720	1.400
Gesamt	17.120	20.150
Aufwendungen / Ausgaben		
Betriebskosten	4.700	4.700
Instandhaltungskosten	5.100	6.680
Personal- und Sachaufwand Verwaltung	1.680	1.680
Personal- und Sachaufwand Regiebetrieb	720	720
Darlehens- und Erbbauzinsen	1.750	1.750
Abschreibungen	2.300	-
Darlehenstilgungen	-	2.060
Gesamt	16.250	17.590
Überschuss / Mehreinnahmen	870	2.560

Finanzlage

Die Genossenschaft erfreute sich auch im Geschäftsjahr 2013 einer guten Liquidität. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Bestehende Girokreditzusagen in Höhe von rund 3 Mio. € mussten nicht in Anspruch genommen werden. Per 31.12.2013 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von T€ 1.157,4 zur Verfügung. Die Aufrechterhaltung der Liquidität wurde u. a. auch dadurch gesichert, dass zinsgünstige KfW-Darlehen sowie Kapitalmarktdarlehen aufgenommen wurden.

Die Genossenschaft plant für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von T€ 870. Wir rechnen hierbei mit einer Steigerung bei den Mieterlösen von rund 3%. Zum Ergebnis soll auch die Bau-

und Verkaufstätigkeit insbesondere der beiden Bauträgerprojekte in Offenburg, Zähringerstraße 4 und Okenstraße 14 beitragen. Auch werden sich einzelne Bestandsverkäufe positiv auf die Ertragsituation auswirken. Wir planen Instandhaltungsausgaben von rund 6,7 Mio. €, wobei hiervon rund 1,6 Mio. € aktiviert werden. Personalaufwand, Zinsaufwand, Tilgungen und Abschreibungen bewegen sich leicht nach oben. Zur Sicherstellung der Liquidität und für weitere Investitionen stehen beantragte und genehmigte KfW-Mittel sowie Kapitalmarktdarlehen zur Verfügung. Durch weitere Darlehensaufnahmen wird die Zinsbelastung sicherlich etwas steigen, jedoch in einem überschaubaren Umfang, da Altdarlehen mit deutlich höheren Zinsen auslaufen oder abgelöst werden können.

Prognosebericht

Entwicklung der Mieten

Nach wie vor sehen wir es als unsere Aufgabe an, preisgünstigen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Auch in den kommenden Jahren werden wir dieses Ziel nicht aus den Augen verlieren. Per 31.12.2013 beträgt die Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt € 4,71, das sind knapp 2% mehr als im Jahr zuvor. Mit dieser Kaltmiete befinden wir uns auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Wir planen in den nächsten Jahren moderate Steigerungen in diesem Bereich, hierzu gibt es ausreichenden Spielraum. Eine Steigerung pro Jahr um ca. 3% halten wir für realistisch. Anpassungen werden bei Mieterwechsel sowie bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Ebenso werden wir Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Vergleichsmiete) vornehmen.

Durch den Neubau von Mietwohnungen wird sich die Durchschnittsmiete ebenfalls nach oben bewegen. Im Jahr 2013 konnten 48 Mietwohnungen in Offenburg-Albersbösch, Am Stadtwald 6a-6d fertiggestellt und bezogen werden. Auch in den kommenden Jahren wird die Genossenschaft neben Bauträgermaßnahmen den Mietwohnungsbau nicht aus den Augen verlieren, so dass wir neben einfacheren und mittleren Bestandswohnungen mit günstigen Mieten durch Neubauwohnungen im höheren Preissegment stärker vertreten sein werden.

Ausgaben für Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltung sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, unseren Wohnungsbestand „fit für die Zukunft“ zu machen. Seit 2010 fand eine Arrondierung unseres Bestandes statt. Wir haben Bestände in Außenbezirken wie z.B. Rastatt, Gaggenau, Haslach und Oppenau verkauft. Die Erträge aus diesen Verkäufen haben wir überwiegend in den Bestand reinvestiert, was zu sehr hohen Aufwendungen im Instandhaltungsbereich geführt hat. Dieses Niveau lässt sich zukünftig nicht mehr erreichen, da die Bestandsarrondierung abgeschlossen ist. Dennoch werden sich die Instandhaltungsausgaben auf einem guten Niveau bewegen, unsere GuV lässt dies zu.

Bauträgergeschäft

Die Bauträgermaßnahme in Lahr-Kippenheimweiler, wo wir 10 Reihenhäuser gebaut haben, ist abgeschlossen. Die Häuser sind allesamt verkauft, der Ertrag aus diesem Bereich steht genossenschaftlichen Aufgaben zur Verfügung. Weiterhin gibt es aktuell in Offenburg zwei Bauträgermaßnahmen in der Okenstraße 14 und in der Zähringerstraße 4. Hier werden Eigentumswohnungen erstellt. Wir gehen davon aus, dass diese beiden Bauträgermaßnahmen erfolgreich sein werden und auch hier entsprechende Erträge generiert werden können. Auch zukünftig werden wir im Rahmen unserer Möglichkeiten Bauträgermaßnahmen durchführen. Die Verkaufstätigkeiten aus diesem Bereich sollen zum Unternehmenserfolg beitragen.

Kosten der Finanzierung

Die Genossenschaft wird in den kommenden Jahren einen erhöhten Bedarf an Darlehensneuaufnahmen haben. Dies ist der geplanten Bautätigkeit geschuldet. Es ist vorauszusehen, dass die Eigenkapitalquote von derzeit 34,7% mittelfristig unter 30% sinken wird. Durch das aktuell sehr günstige Zinsniveau dürfte der Anstieg beim Zinsaufwand relativ gesehen moderat sein, da höher verzinsten Darlehen der Vergangenheit auslaufen oder zurückgeführt werden können. Die Neuaufnahme von Darlehen erfolgt regelmäßig zu jeweils sehr günstigen Zinsen.

Solides Wirtschaften muss stets Ziel der Genossenschaft bleiben. Wir möchten auch in den kommenden Jahren unseren Mitgliedern eine gute Dividende ausschütten und auch einen Teil des Jahresüberschusses in die Rücklagen einstellen können. Dieses Ziel werden wir nicht aus den Augen verlieren.

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).
- **Die Steigerung der Bau- und Gestehungskosten** sowie der Betriebskosten aufgrund der hohen Nachfrage im Bausektor und den deutlich gestiegenen Energie- und Materialkosten.

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

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 nutzt Kooperationen mit betreuenden Sozialeinrichtungen.

Anfang 2014 konnte der Neubau von 48 Mietwohnungen, einer Gewerbeeinheit (Arztpraxis) und Tiefgarage abgeschlossen werden. Das Objekt konnte komplett vor Fertigstellung vermietet werden, teilweise bestehen Wartelisten.

Die für die Modernisierung und den Neubau benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln aufgebracht werden. Durch die Streuung und Langfristigkeit der Zinsbindungsfristen ist ein Risiko für die Genossenschaft derzeit nicht erkennbar.

2013 war das Jahr mit den bisher höchsten **Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung**. Die finanziellen Mittel hierfür stammten zum Teil auch aus dem Verkauf von Objekten im Rahmen der Bestandsarrondierungen. Ein ähnlich hohes Niveau wird nach 2014 nicht zu erreichen sein, dennoch bewegt sich die Genossenschaft auch 2014 deutlich über dem Jahresdurchschnitt der letzten Jahre.

Das Jahr 2013 war durch ein **ausgeprägtes Bauträgergeschäft** gekennzeichnet. So wurden 10 Reihenhäuser in Lahr-Kippenheimweiler als Bauträgermaßnahme errichtet, die alle vor Fertigstellung in 2013 veräußert werden konnten. Mit dem Baubeginn von zwei Wohnhäusern in Offenburg mit zusammen 30 Wohnungen als Bauträgermaßnahme und dem Neubau von 6 Reihenhäusern in Lahr hat die Genossenschaft deutlich mehr unternommen als in der Vergangenheit. Die Projekte werden 2014 fertiggestellt. Der Abverkauf der Wohneinheiten ist zufriedenstellend. Ein besonderes Risiko ist gegenwärtig nicht erkennbar.

2014 ist bestimmt durch die **Fertigstellung der Bauträgerprojekte**, den kontinuierlich laufenden Modernisierungsmaßnahmen und den Projektvorbereitungen diverser Baumaßnahmen. Die Genossenschaft hat 2013 mit weiteren Investoren eine große Teilfläche einer alten Industriebrache in Offenburg erworben und beabsichtigt in diesem innenstadtnahen Bereich den Bau von rund 100 Wohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen). Aufgrund der besonderen Lage zur Altstadt und der verkehrsgünstigen Anbindungen wird von einer positiven Nachfragesituation ausgegangen. Weitere Projektentwicklungen sind in Vorbereitung bzw. Bauanträge gestellt. Eine Realisierung ist abhängig von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft.

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 Bestandsbewer-

tung aller Wohnungsbestände durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde ein langfristiger Modernisierungsplan entwickelt, der kontinuierlich abgearbeitet werden wird. Zudem wurde 2013 die Arrondierung des Wohnungsbestandes abgeschlossen.

Verbesserungen im Ablauf und Organisationsaufbau werden permanent durchgeführt. Kompensationsmaßnahmen bei Altersabgängen sind getroffen. Die eingesetzte Software wird ständig angepasst. Für die WEG-Verwaltung wurde Anfang 2014 eine neue Software eingeführt, die wesentliche Verbesserungen in der Abwicklung mit sich bringt. Für die Hardware wurden eine neue technische und räumliche Ausstattung geschaffen; Sicherheitsrisiken werden dadurch minimiert.

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.

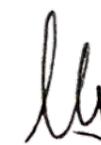
Insgesamt liegen der Genossenschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Auch sind seit Beendigung des Geschäftsjahrs 2013 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Offenburg, im Mai 2014

Der Vorstand



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

Herausgeber:
GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg

Verantwortlich:
Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Layout:
michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:
GEMIBAU
Guido Gegg
Klaus Hohnwald
Thomas Fix
Miguel Babo

Druck:
Burger Druck GmbH

GEMIBAU

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

GERBERSTRASSE 24

77652 OFFENBURG

WWW.GEMIBAU.DE