

Gründung:

Zweck:

1951



Gründung am 18.01.1951, eingetragen am 19.10.1951 im Genossenschaftsregister GnR 390023 am Amtsgericht Freiburg.

Mit ihrer Gründung sollte die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG in den Nachkriegsjahren vor allem den Heimatvertriebenen günstigen Wohnraum bereitstellen. Nicht als Mieter, sondern als Mitglieder einer Gemeinschaft. Heute versorgt seit über 60 Jahren Menschen aus allen sozialen Milieus mit sicheren und kostengünstigen Wohnungen.

Inhalt

04

Daten und Fakten:
Das Wichtigste im Überblick

10

Unser Auftrag:
Bau, schau, wem: Über die Vielfalt der Erwartungen

20

Die Objekte:
Neubau und Modernisierung

32

Der Lagebericht
des Vorstands

40

Der Bericht
des Aufsichtsrates

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



Jürgen Münchau
(bis 03. 07. 2014)



Dieter Scheel



Christine
Mildenerger



Karl
Langensteiner-
Schönborn
(bis 03. 07. 2014)



Martin Kern
(ab 03. 07. 2014)



Alfred Schütz
(ab 03. 07. 2014)



Bilanzsumme T€

113.295,1

100 %

Vorjahr
95.387,3

Erwerb Wohnanlage
„Am Gerberbach“
mit 158 Wohneinheiten

Neubau Wohnanlage
„Am Stadtwald“
mit 48 Wohneinheiten
und einer Arztpraxis



Jahresüberschuss T€

1.192,0

Vorjahr
550,2

Erlaubt durch
Einstellung von
T€ 840 in die Rückla-
gen die Stärkung der
Eigenkapitalbasis:
Ausschüttung einer 6%
Dividende dadurch
möglich

Dividende

6,0 %

Ausschüttung auf
sehr hohem Niveau

Dividende liegt deut-
lich über dem Stand
vergleichbarer Unter-
nehmen



Eigenkapitalquote

30,3

Vorjahr
34,7

Noch immer auf
gutem Niveau, trotz
Vollfinanzierung bei
Kauf der Wohnanlage
„Am Gerberbach“



Eigenkapitalrentabilität

3,5

Vorjahr
1,7

Guter Wert durch
sehr guten Jahres-
überschuss



Cashflow

3.549,6

Vorjahr
2.993,1

Steigerung im
Wesentlichen durch
sehr guten Jahres-
überschuss

Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

69

Vertreterversammlung am 03. Juli 2014.

Wahlen zur Vertreterversammlung am 10. Dezember 2014

Es wurden

- der Jahresabschluss 2012 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstandes genehmigt
- der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- Ferner wurde eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

Verabschiedung: Jürgen Münchau Karl Langensteiner-Schönborn
Neuwahl: Martin Kern Alfred Schütz

MitarbeiterInnen

36

22 (+2) Mitarbeiter in Vollzeit, davon
7 (+3) in Teilzeit

2 Neueinstellungen, 3 Abgänge

12 Mitarbeiter im Regiebetrieb

Daneben werden 22 weitere Mit-
arbeiter stundenweise beschäftigt
(Vorjahr: 20)

Auszubildende

3

3 Auszubildende

Personalversammlungen

3

3 Personalversammlungen
sowie Mitarbeitergespräche

Eigene Mietwohnungen

2.776

100 %
Vorjahr
2.586

Erwerb Wohnanlage
„Am Gerberbach“
mit 158 Wohneinheiten

Neubau Wohnanlage
„Am Stadtwald“
mit 48 Wohneinheiten

Diverse Wohnungs-
verkäufe

Gesamtwohnfläche m²

200.755

Vorjahr
186.511

Zuwachs um 9%
durch Erhöhung
Wohnungsbestand

Anzahl Bewohner

6.042

Vorjahr
5.750

Migrationsanteil
58 %

Zuwachs der
Bewohner um 9%
durch Erhöhung
Wohnungsbestand

Fluktuation

7,3 %

Vorjahr
7,0 %

Fluktuationsrate
(jährliche Mieter-
wechsel bezogen
auf Mieteinheiten)
weiterhin besser als
Vergleichsunterneh-
men (7,8%)

Durchschnittsmiete pro m²

4,88

Vorjahr
4,71

Allgemeine
Mietanpassungen
und Mieterhöhungen
im Rahmen von
Modernisierungen.
Weiterhin einer der
preiswertesten
Anbieter von Miet-
wohnungen in der
Ortenau.

Umsatzerlöse T€

19.495,9

Vorjahr
17.484,1

Steigerung um 9%
durch Zuwachs an
Mieteinheiten und
Umsätze aus dem
Bausträgergeschäft.

Höchster Umsatzerlös
seit Bestehen der
Genossenschaft.

Neubautätigkeit



48 Mietwohnungen und eine Arztpraxis in
Offenburg-Albersbösch
Am Stadtwald 6a-d
Baufertigstellung Frühjahr 2014



3 Doppelhäuser (6 WE)
als Bauträgermaßnahme in
Lahr-Reichenbach
Adlerstraße 12
Baufertigstellung Sommer 2014



14 Eigentumswohnungen
und eine Gewerbeinheit in
Offenburg
Zähringerstraße 4
Baufertigstellung Frühjahr 2014

Mitgliedschaften



Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilien-
Unternehmen e.V.,
Stuttgart



Industrie- und Handelskammer
Freiburg



Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.,
Köln



Investitionsvolumen Neubauten

4.109,0

100 %

Vorjahr
6.294,2

Herstellungskosten u.a.
Neubau Am Stadtwald,
Neubau Prädikaturstraße,
Carports Eichenknick,
Garagen Bärengasse,
diverse Mülleinhausun-
gen



Investitionsvolumen Modernisierungen

4.298,4

Vorjahr
3.869,9

Höchster Wert
seit Bestehen der
Genossenschaft



Instandhaltungsaufwand

2.289,9

Vorjahr
2.267,5

Laufende
Instandhaltung
auf konstant
hohem Niveau.



Anzahl Mitglieder

3.601

Vorjahr
3.443

Zuwachs durch Erwerb
„Wohnanlage Gerber-
bach“ in Offenburg.

Attraktivität der Genos-
senschaft.

Höchster Zuwachs seit
über 15 Jahren



Gezeichnete Anteile

21.744

Vorjahr
20.235

Erhöhung durch
Mitgliederzuwachs

Höchster Stand seit
Bestehen der Genos-
senschaft



Geschäftsguthaben

6.450,5

Vorjahr
5.992,3

Erhöhung durch
Mitgliederzuwachs

Höchster Stand
seit Bestehen der
Genossenschaft

Unser Auftrag

Bau, schau, wem.

Die Vielfalt der Erwartungen

Ein Haus bauen, ein Heim, ein Zuhause oder welche gefühlte Lebenswelt damit auch immer gemeint sein kann – für den Bewohner ist es stets ein Objekt jenseits der Sachlichkeit. Selbst wo sich Architektur unter den Zwängen physikalischer und ökonomischer Mathematik noch so mit der Ratio umgibt, ihr Ergebnis mündet immer in einer sehr persönlichen, subjektiven Bewertung. Dies bleibt einfach im privaten Individualbau: Den Kompromiss schließt man dort ausschließlich mit sich selbst, ebenso wie die Architektur sich dort so frei verhält wie man selbst.

Komplex dagegen wird es, wenn viele Individualismen, gar Kulturen aufeinander treffen. Wenn mehrere Menschen, Fremde verschiedenster Herkunft, Geschichte und Gegenwart gemeinsam unter einem Dach leben. Was bedeutet das für die Architektur? Den kleinsten gemeinsamen Nenner? Ein „Anything goes“ im Mix aller Möglichkeiten? Rücksicht auf jedwede Empfindlichkeit? Nein, es bedeutet Führung. Eine Architektur, die ein Statement ist und Maßstäbe setzt. Ein Bekenntnis zum Miteinander bei höchstem Respekt vor der Privatsphäre, zu modernem Wohnkomfort bei höchster funktionaler und ökonomischer Vernunft. Die Maßstäbe setzt bei Technologie, Nachhaltigkeit und Betrieb. Die den Mut hat, die Grenzen einer ästhetisch motivierten Individualarchitektur zu erkennen und sich auf den Kern zu besinnen: Ein Haus zu bauen, ein Heim, ein Zuhause für viele verschiedene Menschen unter einem gemeinsamen Dach.

Anzahl Bewohner

6.042

Migrationsanteil

58 %

Zuwachs der Bewohner
um 9% durch Erhöhung
Wohnungsbestand

Gesellschaftlicher Auftrag

Miteinander

leben & wohnen

Wo der Individualismus als kulturelle Errungenschaft gewollt und erkämpft wird, per Gesetz geschützt und verteidigt, sieht er sich in der Begegnung mit sich selbst – also personifiziert in einem gleichermaßen individuellen wie andersartigen Gegenüber – gerne bedrängt. Dies um so mehr, je häufiger diese Begegnungen stattfinden, sprich je dichter Menschen miteinander leben.

Dieses Miteinander braucht Raum. Wo nicht physisch, da mental. Klar, ersteres, die Physis, ist nicht beliebig erweiterbar, im Gegenteil, es wird enger. Dort, wo sich Menschen sammeln, sammelt sich Arbeit, sammeln sich Menschen, sammelt sich Arbeit, sammeln sich Menschen. Dem sich derart selbst verstärkenden Sog in die Zentren folgt eine zusätzliche Wohnraumverknappung durch Zellteilung der Familien, von Mehrpersonenhaushalten zu Einpersonensystemen mit eigenem Bad, WC und Dusche. Die Verdichtung sucht ihre Kompensation dort, wo sie noch Raum findet: im Immateriellen. Im Verhalten und Denken. Bedauerlich oft im Konflikt, im Streit um das „vorrangige Ich“. Besser jedoch im Gegenteil: im Anerkennen und Gewähren exakt dessen, was man vom anderen so dringlich einfordert: Achtung und Respekt vor der (jeweilig gegenseitigen) Individualität.

Die Gemibau sieht diese sozialen Aspekte als besondere Aufgaben in ihren Planungen und ihrer Architektur: Sie kann die Gesellschaft nicht verändern, aber den Raum gestalten für eine respektvolle, anerkennende Interaktion der Bewohner – und damit die Interaktion selbst. Dies ist der Kerngedanke einer seit jeher sozial orientierten, verantwortungsvollen Wohnbaugesellschaft.

Die Wohnanlage Am Stadtwald in Offenburg: gelungenes Beispiel für ein Generationen-übergreifendes Miteinander

Gesellschaftlicher Auftrag

Seit 1951



ein Zuhause

Der Quell des sozialen Auftrags der Gemibau ist alt, über 60 Jahre schon, keineswegs jedoch überwunden. Auch wenn sich die Gründung in den Gegebenheiten der Nachkriegsjahre motiviert, bleibt sie heute so wichtig wie im November 1951. Auch jetzt, 2015, sind viele Menschen auf Hilfe und günstigen Wohnraum angewiesen.

1951, die Primärbranchen boomen. Nahrung, Wohnungsbau, Infrastruktur. Der Bedarf ist groß: Allein zehntausende Heimatvertriebene erreichten seit Kriegsende die Ortenau, viele davon ohne Hof, Haus oder Wohnung. Für sie sollte die Baugenossenschaft günstigen Wohnraum bereitstellen. Nicht als Mieter, sondern als Mitglieder einer Gemeinschaft, die auf dem Prinzip der Solidarität als Anteilseigner an einer Genossenschaft wieder Eigentum und Grundbesitz erwerben konnten.

Diese genossenschaftliche Idee fand schnell viele Interessenten: Bereits ein Jahr nach Gründung öffnete die Genossenschaft ihr Angebot über Heimatvertriebene hinaus und erweiterte ihr Engagement auf die Kreise Offenburg und Rastatt; 1979 durch die Fusion mit der Baugenossenschaft Herbolzheim auch auf deren Einzugsgebiet. Vorrangig im Sozialen Mietwohnungsbau tätig, errichtete die GEMIBAU ergänzend sehr bald auch Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, auch einige Gewerbeeinheiten. Doch im Zentrum der Gemibau steht der soziale Gedanke. So besitzt die Genossenschaft (Stand 31.12.2014) mit ihren 3.601 Mitgliedern 2.766 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von über 200.755 m² für über 6.042 Menschen bei einer für ihre Mitglieder günstigen Durchschnittsmiete von 4,88 Euro pro Quadratmeter. Mehrere Gebäude bieten seniorengerechte und zum Teil betreute Wohnungen.

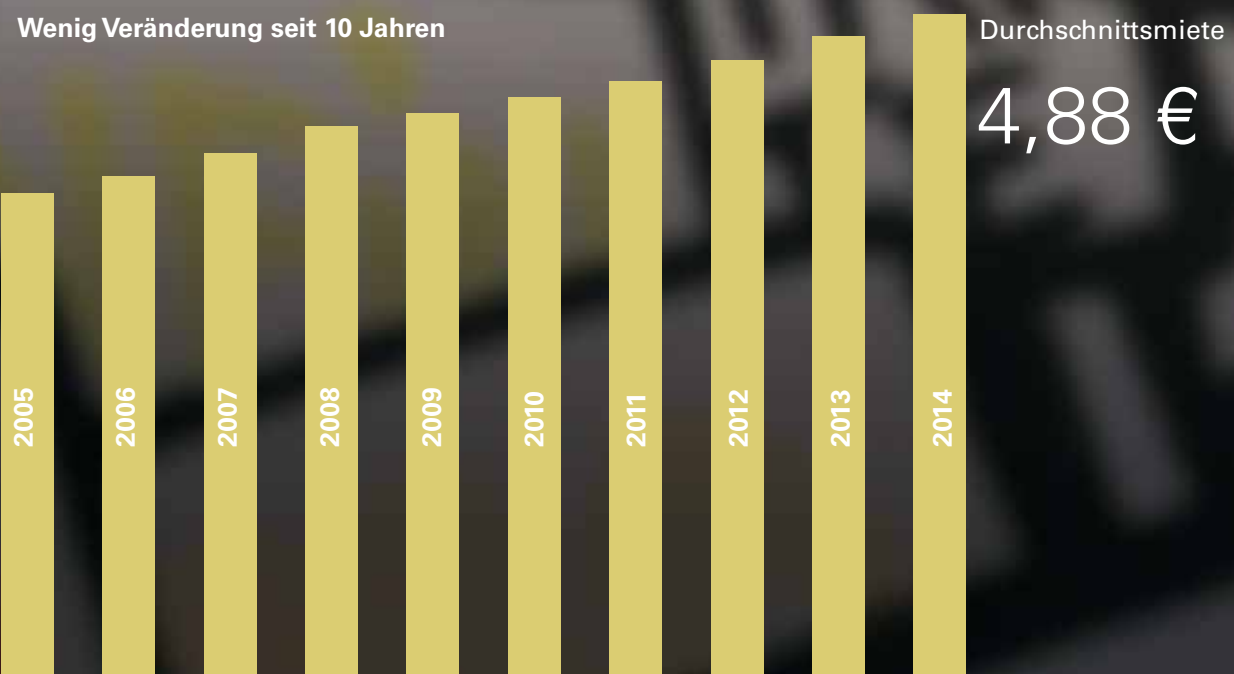
Darüber hinaus verwaltet die GEMIBAU über 636 Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten und 288 Garagen für Dritte und widmet sich dem Erhalt und der Sanierung denkmalgeschützter Objekte.



Für

BEZAHLBARE
MIETEN!

Wenig Veränderung seit 10 Jahren

in der
Genossenschaft

Hohe Nachfrage lässt die Preise steigen, niedrige sinken. So einfach diese Mathematik ist, so kompliziert ist sie für viele Menschen, die die zweite Seite der Gleichung nicht einfach mitskalieren können: Menschen, deren Einkommensentwicklung die der Kosten sogar unterschreitet. Zwar „steigen die Verbraucherpreise moderat“, der Reallohnindex mit „deutlichem Gewinn“ (1,7 %)*, doch nicht für jeden. Der Kamm über alles trägt, die tieferen Strukturen sind entscheidend.

Mieten und Wohnkosten sind hier ein besonders sensibles Themenfeld, denn der Schutz einer Wohnung ist (bei hiesigen Temperaturen) nicht verzichtbar. So stehen sich hier in fast idealtypischer Konstellation des klassischen Dramas nahezu archaische Positionen gegenüber: Eigentum und Besitzlosigkeit, Wärme und Kälte, Geborgenheit und Schutzlosigkeit. Die Macht, sie liegt in knappen Märkten beim Vermieter – die Eigentums- und damit Verhaltensfreiheit des Mieters dagegen wirkt nur in übersättigten Märkten preissenkend.

Die Form der Genossenschaft dagegen ist das Ergebnis einer Preisgestaltung, die nicht ausschließlich den eigenen, sondern den beiderseitigen Gewinn in den Mittelpunkt stellt. Oft entgegen den im Markt tatsächlich durchsetzbaren Möglichkeiten.



Gesellschaftlicher Auftrag

Mut zum Wohlfühlen

In unseren Breitengraden ist ein blaues, gar buntes Haus ein eher ungewohnter Anblick. Die Fassadenfarben sind hier eher gedämpft. Gerne „neutral“, weiß oder grau. Vielleicht auch ein bisschen ocker. Entsprechend dem Temperament. Doch interessanterweise wird der Mangel an Temperament sofort bestritten, der an Farbenfröhlichkeit jedoch nicht – gibt es da keinen Zusammenhang?

Bauen für eine Gemeinschaft

Die Erwartungen sind verschieden, insbesondere bei großen Wohnanlagen, in denen die unterschiedlichsten Menschen – auch aus den verschiedensten Kulturen – zusammenkommen. Ihnen allen gleichermaßen eine Heimat zu geben, einen Ort des Wohlfühlens und der persönlichen Identität, ist eine besondere Herausforderung an die Planung und Verwaltung.

Die Gemibau ist hierbei nicht frei. Vorhandene Bebauung, Lage, Quartiersstruktur, Gesetzaufgaben, Technik und Ökonomie, sie alle determinieren. Die Balance aus Gemeinschaftlichkeit und maximaler Individualität macht es nicht leichter. Die Architektur soll strukturieren, die Lebensprozesse der Bewohner optimal unterstützen und zu einem gewissen Teil auch das Verhalten im Miteinander gestalten. Bereits die Art eines Treppenhauses kann Konflikte fördern oder mindern. Balkone, so wünschenswert sie sind, sind „offene“ Stellen des Einblicks in sehr Privates. Man kann es hören und riechen, die Meiers grillen schon wieder.

Für eine Gemeinschaft bauen ist verdachtsweise kompromissbereit. Doch es ist nicht das mathematische Mittel aus allen Extremen, sondern setzt bewusste Akzente innerhalb der breiten Skala des Möglichen. Es gibt ökologische Impulse, hygienische, organisatorische, soziale. So gesehen ist für eine Gemeinschaft bauen auch ein Stück Pädagogik.

Bunte Balkone und Fassaden in der Wohnanlage Am Stadtwald 6 a-d



Gesellschaftlicher Auftrag

Projekte 2014

1

Am Stadtwald 6a - 6d Offenburg

Es ist längst bekannt und muss nicht erneut bewiesen werden: Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt, der Wohnungsmarkt muss sich – wie alle Märkte – gut darauf einstellen. Barrierefreiheit, ärztliche Nahversorgung, kleinere Wohneinheiten, Preisgestaltung, dies alles sind Module eines großen Themenkomplexes: Zukunft.

Bausubstanzen haben längere Lebenszyklen als Smartphone-Apps, verpflichtend zum langfristigen Blick. Auch wenn die Bedingungen für Vorhersagen zunehmend oszillieren, gerade den Apps, der Robotik und KI die deutlich höhere Gestaltungskraft für das gesellschaftliche Zusammenleben prognostiziert wird als dem demografischen Wandel, so umwälzend bleibt er dennoch: Insbesondere dann, wenn Alter auf Digitalisierung, wenn Tradition auf Revolution trifft. Wenn es seine Wohnungselektrik mit dem Handy steuern soll. Einen Arzttermin vereinbaren. Sein Leben organisieren. Kein Thema? Die heutigen Senioren werden es noch erleben. Hoch im Alter. Nur, dass es dann keine Handys mehr gibt.

So sind die Einrichtung eines Gemeinschaftsplatzes, die Bereitstellung eines Mieterbetreuers und die Installation einer Arztpraxis in z.B. der Wohnanlage im Stadtwald Albersbösch 6 a-d nur der Anfang, wenngleich beispielgebend für die langfristige Zukunft der genossenschaftlichen Idee einer Wohnungsbaugesellschaft.



Praxis Dr. med. Beate Mildenberger
Fachärztin für Allgemeinmedizin
Naturheilverfahren, Akupunktur

Bauprojekt

2

Walnussallee 1 - 3 Offenburg



Vergrößerter Wohnraum dank neuer Balkone

Die Sommer ab 2015 genießen die Mieterinnen und Mieter der Gebäude Walnussallee 1 und 3 auf neuen und größeren Vorbaubalkonen inklusive Markisen und Außenlampen. Kern der umfassenden Sanierung war jedoch die Aktualisierung der Gebäude-Ausstattung und Energieeffizienz nach Standard KfW 100. Dazu zählen zudem komplett erneuerte Elektroleitungen und Rohre, Modernisierung der Bäder. Außerdem wurden die Außenanlagen neu gestaltet, mit zusätzlichen Stellplätzen sowie einem Müll- und Fahrradhäuschen.



Bauprojekt

3

Krokusweg Offenburg



Rundrum-Modernisierung auch im Krokusweg 2 - 6

Das Wetter hatte mitgespielt – alle Arbeiten waren im Dezember abgeschlossen. Dies schloss eine lange Liste von Maßnahmen mit ein, beginnend bei der Umstellung auf eine Grundversorgung mit Gas-Brennwert- und ergänzender Solarthermien-Technik, über Fassadendämmung und Flachdachabdichtung bis hin zum Neupflastern der Stellplätze, Bau von Fahrrad- und Mülleinhausungen und 9 neuen Garagen. Dennoch: Die Kaltmiete wird maximal 6 Euro pro Quadratmeter betragen.



Bauprojekt

4

Geigerstraße
Lahr**Große Familien,
große Wohnungen**

Der Trend geht zum Singlehaushalt, zu kleineren Einheiten. Für Großfamilien wird der Markt dadurch immer enger. Nicht nur quantitativ (viele große Wohnungen aus den 60er bis 80er Jahren werden zurückgebaut zu kleineren Einheiten), sondern auch qualitativ: Großfamilien sind größer, darum naturgemäß „unübersichtlicher“, also für Vermieter gerne „schwieriger“. Denn da wo Menschen sind, Familien und Vermieter, da menscht es. Da spielen Kinder, wird gekocht, laufen Fernseher, Duschen und Toilettenspülungen. Viel Raum für Toleranz.

In der Lahrer Geigerstraße steht auch so ein Haus aus den 60er Jahren. Hausnummer 4 ist einer von 3 traufständig zur relativ verkehrsrühigen Straße stehenden Siedlungsbauten. Mit 6 großen 5-Zimmer-Wohnungen, jede rund 120 m² groß. Ideal also für Großfamilien. Wenn es, wie geschehen 2013, komplett im Sinne seines ursprünglichen Zwecks saniert und modernisiert statt parzelliert ist. Als ein weiteres Beispiel für das soziale Denken der Gemibau.

2014 hat die Gemibau die Anlage vervollständigt: mit neuer Außenanlage, Stellplätzen, Garagen und Mülleinhausungen.



Bauprojekt

5

Okenstraße
Offenburg**Sinnvolle
Stadtentwicklung I**

Drei Gebäude auf der rechten Seite der Offenburger Okenstraße, angrenzend ein freies Grundstück, dahinter – bislang unbeteiligt – die Poststraße mit der evangelischen Kirchengemeinde: eine Chance für einen gemeinsamen Plan. Die Gemibau erwarb die 4 Areale, sprach sich mit der Kirchengemeinde ab und entwickelte ein Gesamtkonzept für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 16 Wohneinheiten (davon 2 Penthousewohnungen) und einer Büroeinheit – und initiiert ein modernes, architektonisch hochwertiges Kirchenzentrum mit zusätzlich einem 160 m² großen „Haus der Kirche“ mit Gemeindesaal, zwei Jugendbüros, einem Jugendraum und dem neuen Sitz des Dekanats. Eine gelungene Kooperation.



Bauprojekt

6

Kronenwiese
Offenburg**Sinnvolle
Stadtentwicklung II**

Bevor die Begründung folgt, sei festgestellt: Eines der seit Jahrzehnten wichtigsten Stadtentwicklungsprojekte ist die Neubebauung des Grundstücks Kronenwiese.

Prominent an der Haupteinfahrt ins Stadtzentrum Offenburg gelegen ist das Areal nicht nur ein weithin sichtbares Tor zur Stadt, sondern auch historisch aufgeladen mit der langen Tradition und Bedeutung des Hauses Burda für die Stadt und ihre Bewohner. So kommen der Veräußerung des ehemaligen Burda-Druckereigeländes an die Investorengemeinschaft Hurre-Fonds, Breisgau-Grund und GEMIBAU und dem Abriss der lieb gewonnenen vertrauten „Alten Druckerei“ fast schon größere, symbolische Bedeutungen zu: als Zeichen des technologischen Wandels vom Druck- zum Digitalzeitalter, einer grundlegend neuen Aera, die physische Flächen freisetzt, da sie Produktivität auch auf deutlich kleinerem Raum, gar immateriellem, maximieren kann. Mikroprozession.

So ist die Neubebauung auch ein Signal für ein neues Offenburg, eines, das den Verlag nun endgültig aus dem Restbild des „Blättle“-Druckers entlässt, das sich gleichermaßen löst aus einer fast dominanten Portalsituation Burdas (samt Hauptstraßen-überspannender Monorail-Brücke), ein „Offenburg 4.0“, das zusätzlichen Wohnraum schafft, ein Ärztehaus, ein Parkhaus für die City und moderne Büroräume. Gleich am Anfang, parallel zur Haupteinfahrt.

Investitionsprojekt

7

Gerberbach
Offenburg**Sinnvolle
Stadtentwicklung III**

Die GEMIBAU erwarb 2014 die rund 1,1 ha große Wohnanlage „Am Gerberbach/Bürgerpark“ im innerstädtischen Offenburg mit 158 Wohnungen und einer entsprechenden Anzahl von Tiefgaragen- und oberirdischen Stellplätzen. Das Gebäudeensemble wurde 1985 von dem Versorgungswerk der Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte (Tübingen) errichtet und im Rahmen eines Portfolio-Verkaufs veräußert.

Rund zwei Drittel aller vermieteten Wohnungen sind 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen neben großen 1-Zimmer- sowie 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Für die Mieter ändert sich außer dem Eigentumsübergang nichts. Die bestehenden (Miet-) Verträge, Regelungen und Pflichten sowie der Hausmeisterservice werden unverändert übernommen.

Der Ankauf der Wohnanlage bedeutet eine konsequente Fortführung des seit 1951 bestehenden GEMIBAU-Auftrages, sich sozial orientiert für die heimischen Quartiersentwicklungen einzusetzen und faire Mieten in stabilen Nachbarschaften zu sichern. Durch den Erwerb der zum Bürgerpark gelegenen Anlage und dem Neubau-Engagement der GEMIBAU wird im Bereich der alten BURDA-Druckerei ein deutliches Bekenntnis zum Wohnstandort Offenburg gesetzt.

Bauprojekt

8

Zähringer Straße 4
Offenburg**Sinnvolle
Stadtentwicklung IV**

Bei manchen Bauprojekten schlagen die Wellen hoch, insbesondere wenn divergierende Interessen aufeinander treffen. In der Zähringer Straße 4 standen sich gegenüber eine zur Bebauung frei gegebene Baulücke und deren bürgerinitiativ engagierte Nachbarn samt Gefolge. Letztere sorgten sich deutlich öffentlich und darum politisch unterstützt um eine auf ersterer stehenden Blutbuche. Diese trotzte – final betrachtet – bei bester Gesundheit den Baumaßnahmen gleichermaßen wie ihrer Instrumentalisierung als Argument gegen eben diese Baumaßnahmen: ein architektonisch in das Ensemble integriertes, viergeschossiges Wohnhaus mit vorwiegend Eigentumswohnungen, im Erdgeschoss mit einer großzügigen Gewerbeeinheit für den neuen Showroom des Klavierhauses Labianca. Da wo „früher“ – Zitat aus einem bedauerndem Leserbrief in der Mittelbadischen Presse – „der alte Doktor sein Pferd an der jetzt abgerissenen Remise stehen hatte und mit seinem Wägelchen Patienten besucht hatte ...“, ja, da stehen heute Klaviere, wird musiziert und komfortabel gewohnt. Ist das wirklich so viel schlechter?



Konzertveranstaltung mit der deutsch-japanischen Pianistin Alice Sara Ott zur Einweihung des erweiterten Labianca-Klavierhauses am Samstag, 20. 09. 2014

Sanierungs- und Bauprojekt

9

Prädikaturstraße
Offenburg**Altes und Neues
verbinden**

Während das denkmalgeschützte, zweigeschossige Vorderhaus direkt an der historischen Stadtmauer Offenburgs sorgfältig modernisiert wurde, wurde das der Straße abgewandte Hinterhaus mangels sanierungsfähiger Substanz komplett neu aufgebaut. Ein Unterfangen, das sich im Baubeschreibungstext eher harmlos liest: „Während der gesamten Baumaßnahme ist im Umgang mit dem denkmalgeschützten Vorderhaus und der historischen Stadtmauer eine besondere Sorgfalt und Erhaltungspflicht zum Schutz der vorhandenen Bauteile gefordert.“ Das Ergebnis? Die Maßgabe wurde optimal erfüllt. Zumal sich beide Gebäude jetzt direkt berühren: Beide wurden mit einem Zwischenbau mit Flachdach verbunden, das den Mietern nun als Dachterrasse dient.



**Alt- und Neubau im
spannungsreichen
Miteinander**

Bauprojekt

10

Walnussallee
5 - 7
Offenburg



Vervollkommnung

Kern der umfassenden Sanierung 2013 war die Aktualisierung der Gebäude-Ausstattung und Energieeffizienz nach Standard KfW 100. Dazu zählten ebenfalls komplett erneuerte Elektroleitungen und Rohre sowie die Modernisierung der Bäder. Im Januar und Februar 2014 wurden nach Fertigstellung des Gebäudes mit einem Invest von 107.000 Euro die Außenanlagen neu gestaltet, zusätzliche Stellplätze und Garagen errichtet sowie ein Müll- und Fahrradhäuschen. Jetzt ist alles fertig. Ab 2015 werden die Mieterinnen und Mieter den Sommer auf neuen und größeren Vorbaubalkonen inklusive Markisen und Außenlampen genießen.

Bauprojekt

11

Neueuweg
Offenburg



Hat die Balkone schön

Ein Balkon ([bal'kɔ] auch [bal'kɔŋ], Plural Balkons oder Balkone, als Sammelbegriff Balkonage ['balko:nəʃ]), ist laut Wikipedia „eine Plattform an einem Gebäude, die über dem Geländeniveau liegt und aus dem Baukörper herausragt“. Man kann sie also absägen.

So geschehen 2014, nicht aber ohne Ersatz zu schaffen – sogar deutlich vorteilhafteren: technisch, optisch und ökologisch. Die Balkonnischen wurden gedämmt, neue Geländer angebracht und die balkonseitige Hauswand wurde komplett neu gestrichen. Bereit für den Sommer.

Förderprojekt

12

Sportförderung
Albersbösch



Sport ist soziale Interaktion

Unter dem Blickwinkel des sozialen Miteinanders und der Förderung der Jugend wird das Engagement der GEMIBAU sogar für einen Sportverein klar: Es geht eben nicht um den Werbeeffect wie im professionellen Sportsponsoring, nicht um das eigene Logo auf den Trikots prominenter Sportstars, sondern um die Unterstützung der Möglichkeit, jungen Menschen eine Plattform für Spiel und Spaß, soziales Miteinander und Selbstentwicklung zu bieten.

Das Beeindruckende am SC Offenburg ist, dass er auf der Grundlage seiner familiären Atmosphäre problemlos Kinder, Jugendliche und Erwachsene aus aller Herren Länder integriert – und damit zugleich von Erfolg zu Erfolg eilt.



Festprojekt

14

Mieterfest
Am Stadtwald



14!

Nicht dass die GEMIBAU abergläubisch wäre, aber die Zahl 13 war in der Nummerierung der Ereignisse ausgerechnet für das freudige und stimmungsvolle Mieterfest bei strahlendem Sonnenschein auf die Wohnanlage Am Stadtwald denkbar ungeeignet.

Es gab Leckeres vom Grill, Fritten und Eisspezialitäten. Die kleinen Gäste konnten sich beim Kinderschminken verwandeln lassen und die Button-Maschine nutzen. Das Mieterfest war auch eine gute Gelegenheit für die neuen und eingesessenen Mieter des Quartiers, sich in entspannter Atmosphäre etwas näher kennenzulernen.

Ca. 170 Mieter feierten bei bestem Sommerwetter inmitten der neuen Wohnanlage.

Strukturen

Vermögen

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	101.054,4	89,2%	85.208,7	89,3%	15.845,7
Finanzanlagen	67,5	0,1%	69,9	0,1%	-2,4
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	4.660,9	4,1%	3.738,0	3,9%	922,9
Unfertige Leistungen	4.003,2	3,5%	3.802,7	4,0%	200,5
Andere Vorräte	333,8	0,3%	366,4	0,4%	-32,6
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	1.843,1	1,6%	1.044,1	1,1%	799,0
Flüssige Mittel	1.332,2	1,2%	1.157,4	1,2%	174,80
Gesamtvermögen	113.295,1	100,0%	95.387,2	100,0%	17.907,9

Kapital

Rückstellungen	222	0,2%	120,3	0,1%	101,7
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	68.410,0	60,4%	54.116,5	56,7%	14.293,5
aus erhaltenen Anzahlungen	5.726,9	5,1%	4.468,1	4,7%	1.258,8
aus Lieferungen und Leistungen	3.152,3	2,8%	3.239,5	3,4%	-87,2
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	1.354,6	1,2%	385,3	0,4%	969,3
Fremdkapital	78.865,8	69,6%	62.329,7	65,3%	16.536,1
Eigenkapital	34.429,3	30,4%	33.057,6	34,7%	1.371,7
Gesamtkapital	113.295,1	100,0%	95.387,3	100,0%	17.907,8

Vermögenslage

113,3 Mio. € 

Bilanzsumme

Das **Anlagevermögen** insgesamt erhöhte sich von rund 85,3 Mio. € auf 101,1 Mio. €, eine Steigerung um 18,5%.

Hauptverantwortlich hierfür sind vor allem 2 Ereignisse: zum einen die Fertigstellung der 48 Mietwohnungen und einer Gewerbeinheit in Albersbösch, Am Stadtwald 6a-d und zum anderen der Erwerb des Wohnkomplexes Am Gerberbach in Offenburg mit 158 Wohnungen. Weiterhin wirken sich auch Aktivierungen aus unserem Instandhaltungsprogramm aus. Nicht die gesamten rund 7,2 Mio. € Instandhaltung, die wir 2014 ausgegeben haben, gehen in den Aufwand. Ein Teil der Maßnahmen, nämlich rund 1,8 Mio. €, die wir im Modernisierungsprogramm eingestellt haben, müssen aktiviert werden und tragen somit ebenfalls zur Erhöhung dieses Ausweises bei.

Das Anlagevermögen erhöhte sich auch durch den Erwerb des Grundstücks in Offenburg, Kronenwiese. Auf diesem Gelände soll 2015 bereits gebaut werden.

Vermindernd wirken sich die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten mit rund 2,4 Mio. € ebenso aus wie Abgänge aus dem Anlagevermögen. Es wurden insgesamt 5 Bestandswohnungen und 6 Einfamilienhäuser sowie ein Tiefgaragenplatz verkauft.

Neben der Erhöhung des Anlagevermögens erhöhte sich auch das **Umlaufvermögen** um rund 2,1 Mio. €, von 10,1 Mio. € auf 12,2 Mio. €.

Hier wirkt sich das umfangreiche Bauträgergeschäft aus. Neben 3 Doppelhaushälften in Lahr-Reichenbach, die zum Jahresende noch nicht vollständig fertiggestellt und auch noch nicht verkauft waren, bilanzieren wir darüber hinaus den Neubau Zähringer Straße in Offenburg mit rund T€ 540, ein deutlich geringerer Ausweis als 2013, da bis Jahresende viele Wohnungen fertiggestellt an die Käufer übergeben werden konnten und den Neubau Okenstraße mit rund 2,75 Mio. €. Hier war Ende des Jahres noch keine Wohnung fertiggestellt, dies geschieht in 2015, wobei wir zum Berichtszeitpunkt fast alle Wohnungen verkaufen konnten.

Die Forderungen aus Vermietung mit rund T€ 173 ist ein vergleichsweise guter Wert, dennoch ist

diesem Bereich weiterhin große Aufmerksamkeit zu widmen.

Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend flüssige Mittel in Höhe von rund 1,33 Mio. €.

Zusammengefasst erhöhte sich die Bilanzsumme von rund 95,4 Mio. € auf rund 113,3 Mio. €, eine Steigerung um fast 19%.

Das Geschäftsguthaben ist erfreulicherweise von rund 6,26 Mio. € auf rund 6,69 Mio. € erneut angestiegen.

Die Rückstellungen haben sich von rund T€ 120 auf ca. T€ 222 erhöht. Im Wesentlichen hängt dies mit dem umfangreichen Bauträgergeschäft und mit der Bildung von Gewährleistungsrückstellungen zusammen. Zusätzlich zu den üblichen Rückstellungen haben wir eine kleinere Rückstellung für Pensionen für einen zwischenzeitlich ausgeschiedenen Mitarbeiter gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt stark erhöht. Das ist Resultat der Bautätigkeit im Anlagevermögen, die wir überwiegend mit Fremdkapital finanzieren mussten und natürlich auch Resultat des Erwerbs des Areals Am Gerberbach in Offenburg, welcher voll finanziert wurde. Wir haben im Jahr 2014 insgesamt 16,42 Mio. € neue Darlehen aufgenommen. Interessanterweise ist die Zinsbelastung 2014 mit ca. 1,71 Mio. € im Vergleich zu 2013 mit 1,67 Mio. € nur geringfügig höher.

Andere Verbindlichkeiten veränderten sich stichtagsbedingt. Augenscheinlich sind hier die Veränderungen bei den erhaltenen Anzahlungen, die insbesondere durch deutlich angestiegene Kaufanwärterzahlungen zustande gekommen sind.

Hinsichtlich der Kapitalstruktur hat sich der Anteil des **Eigenkapitals** am Gesamtkapital von 34,7% auf 30,4% verringert, ein Ergebnis unserer hohen Darlehensneuaufnahme im vergangenen Jahr.

Offenburg, im Mai 2015

Ertragslage

	2014 T €	2013 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	1.331,3	4,1	1.327,2
Bau- und Verkaufstätigkeit	352,3	146,9	205,4
Betreuungstätigkeit	177,9	173,4	4,5
Kapitaldienst	-17,4	12,9	-30,3
Summe Deckungsbeiträge	1.844,1	337,3	1.506,8
Verwaltungsaufwand	1.880,5	1.647,2	233,3
Betriebsergebnis	-36,4	-1.309,9	1.273,5
Übrige Rechnung	1.228,4	1.860,1	-631,7
Jahresergebnis vor Steuern	1.192,0	550,2	641,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.192,0	550,2	641,8

Das Geschäftsjahr 2014 war u.a. geprägt durch höhere Mieteinnahmen insbesondere wegen Fertigstellung der 48 Mietwohnungen und einer Gewerbeinheit in OG-Albersbösch, Am Stadtwald 6a-d und wegen Erwerb der 158 Wohnungen Am Gerberbach in Offenburg. Die Instandhaltungsausgaben erreichten nicht mehr den Wert des Rekordjahrs 2013, bewegten sich in 2014 aber immer noch auf einem hohen Niveau. Steigende Erträge aus dem Bauträgergeschäft und außerordentliche Erträge infolge von Verkäufen von einzelnen Bestandsimmobilien trugen ebenso zum guten Jahresergebnis bei.

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

Ertragslage

1.192 T€



Jahresüberschuss

Beim ersten Betriebsbereich **Hausbewirtschaftung** ergibt sich als Ergebnis ein Deckungsbeitrag von rund 1,3 Mio. €, in 2013 war er mit € 4.000 bei annähernd Null. Damals hatten wir bewusst die Instandhaltungsausgaben nach oben gefahren, um die Gewinne aus dem Verkauf der Oppenauer Wohnungen sofort zu reinvestieren.

In 2014 generierten wir höhere Mieterlöse, insbesondere Ergebnis unserer Baumaßnahme im Anlagevermögen Am Stadtwald 6a-d. Auch wirken sich die Mieten der erworbenen 158 Wohnungen Am Gerberbach (Übergang war der 01.11.2014) aus, hinzu kommen Mietanpassungen bei Mieterwechseln und nach Modernisierungsmaßnahmen. Bei den Aufwendungen sind die um T€ 911 niedrigeren Instandhaltungskosten augenscheinlich. Dennoch sind die ausgewiesenen rund 5,2 Mio. € im Aufwand eine vergleichsweise gute Größe. Die Abschreibungen sind nahezu identisch zum Vorjahr. Vereinfacht kann man sagen, dass sich der um rund 1,3 Mio. € höhere Deckungsbeitrag im Vergleich zum Vorjahr überwiegend aus den beiden Faktoren höhere Mieterlöse i.H. von T€ 452 und geringere Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 911 ergibt.

Im zweiten Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** können wir einen positiven Deckungsbeitrag in Höhe von rund T€ 352 ausweisen. Dieser stammt ursächlich aus den beiden Bauträgerprojekten Lahr Reichenbach, wo wir 3 Häuser verkaufen konnten und Zähringerstraße 4, OG, welche Erträge von 13 der 15 Einheiten hier mit abbildet. Insgesamt konnte das Bauträgergeschäft deutlich positiv zum guten Jahresergebnis 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 leicht übertroffen.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** konnte aufgrund der Zinssituation bereits in den vergangenen Jahren kaum einen positiven Beitrag leisten, für 2014 ist er sogar negativ. Das liegt daran, dass wir im vergangenen Jahr eine Reihe von kurzfristigen Geldmarktdarlehen in Anspruch genommen haben, um zwischen zu finanzieren. Diese Zinsen werden hier erfasst.

In der **übrigen Rechnung** sind Erträge aus Anlageverkäufen, aus Versicherungsentschädigungen, Pachten, Eingänge von abgeschrieben Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten sowie Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen enthalten. Insbesondere die Erträge aus Anlageverkäufen sind im Vergleich zu 2013 zurückgegangen, tragen aber mit rund 1 Mio. € immer noch erheblich zum Ergebnis bei. Verkauft wurden 6 Reihenhäuser, 5 ETW und ein TG-Stellplatz aus dem Bestand.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund € 218.000 erhöht. Die Steigerung bei Löhnen und Gehältern selbst um rund € 107.000 begründet sich im Wesentlichen durch die 2,4%ige Tarifierhöhung zum 01.01.2014. Darüber hinaus wurden bei 2 Mitarbeitern außer tarifliche Anpassungen durchgeführt. Eine ehemalige Auszubildende wurde befristet für ein Jahr eingestellt und durch Wechsel in der Buchhaltung erfuhr dieser Bereich höhere Personalkosten. Hinzu kommen höhere Kosten bei Sozialleistungen. Und auch die sächlichen Verwaltungsaufwendungen stiegen im vergangenen Jahr an.

Von den gesamten Verwaltungsaufwendungen in Höhe von rund 2.56 Mio. € wurden die direkt zurechenbaren Aufwendungen des Regiebetriebes für Hauswart, Gartenpflege und Instandhaltung sowie der eigenen Technischen Abteilung in Höhe von insgesamt rund € 683.000 dem Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung zugeordnet, so dass ein Verwaltungsaufwand in Höhe von rund 1,88 Mio. € verbleibt.

Wirtschaftsplan 2015

Erträge / Einnahmen

Ertragsrechnung

T €

Geldrechnung

T €

Hausbewirtschaftung	12.500	12.500
Umlagen	5.000	5.000
Betreuungstätigkeit	155	155
Bau- und Verkaufstätigkeit	360	360
Sonstiges	300	550
Gesamt	18.315	18.565

Aufwendungen / Ausgaben

Betriebskosten	5.200	5.200
Instandhaltungskosten	5.100	6.430
Personal- und Sachaufwand Verwaltung	1.730	1.730
Personal- und Sachaufwand Regiebetrieb	720	720
Darlehens- und Erbbauzinsen	2.150	2.150
Abschreibungen	2.600	2.660
Darlehenstilgungen		
Gesamt	17.500	18.890

Überschuss / Mehreinnahmen

815

-325

Finanzlage

Die Genossenschaft erfreute sich auch im Geschäftsjahr 2014 einer guten Liquidität. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Hierzu war es jedoch notwendig, dass insgesamt 16,42 Mio. € an neuen Darlehen aufgenommen wurden. Hierbei handelt es sich sowohl um Kapitalmarktdarlehen zur Finanzierung des Erwerbs der Wohnanlage Am Gerberbach in Offenburg mit 158 Wohnungen und zur Restfinanzierung des Neubaus unserer Mietwohnungen Am Stadtwald 6a-d in Offenburg, als auch um KfW-Mittel, welche für das Modernisierungsprogramm benötigt wurden. Zwischenfinanzierungen im Baurärgeschäft wurden mittels Geldmarktdarlehen bewerkstelligt, sofern dies nötig war. Per 31.12.2014 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von T€ 1.332,2 zur Verfügung.

Die Genossenschaft plant für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von T€ 815. Zum Ergebnis soll auch die Bau- und Verkaufstätigkeit, insbesondere das Baurärgeschäft in Offenburg, Okenstraße 14 beitragen. Auch werden sich einzelne Bestandsverkäufe positiv auf die Ertragssituation auswirken. Wir planen Instandhaltungsausgaben von rund 6,43 Mio. €, wobei hiervon rund 1,33 Mio. € aktiviert werden. Der Personalaufwand wird sich leicht nach oben bewegen. Zinsaufwand, Tilgungen und Abschreibungen werden dagegen deutlich stärker steigen, eine Folge der hohen Darlehensneuaufnahme und des deutlich gestiegenen Umfangs der Sachanlagen. Demgegenüber stehen Steigerungen bei den Mieterlösen von rund 7,5%. Die Genossenschaft wird auch im Jahr 2015 seine finanziellen Verpflichtungen solide erfüllen können.

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2015 rechnen wir wiederum mit einem positiven Jahresergebnis, und zwar in der Größenordnung von rund T€ 800. Wir erwarten einen deutlichen Anstieg bei den Zinsaufwendungen, den Tilgungen und den Abschreibungen. Damit einher gehen aber höhere Mieteinnahmen von rund 7,5%. Erträge aus den Baurärgeschäft, namentlich aus der Maßnahme Okenstraße 14 in Offenburg, werden nicht unwesentlich zum Ergebnis beitragen. In den ersten Monaten des Jahres 2015 zeigt sich der Markt im Bereich Baurärgeschäft weiterhin erfreulich nachfragestark.

Auch wird das Modernisierungsprogramm auf hohem Niveau weitergeführt. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass unsere Mieter in den sanierten Objekten bleiben können. Die Ausgaben für Instandhaltung werden in der Größenordnung des Vorjahres liegen, diese Ausgaben können und wollen wir uns wieder leisten.

Aufgrund einer ausgeglichenen Verteilung unserer Bestandsimmobilien können wir lokale Schwankungen in der Vermietung kompensieren, so dass in diesem Bereich keine Probleme mit der Ertragssituation auftreten dürften. Erlösschmälerungen entstehen hier überwiegend nur durch modernisierungsbedingte Leerstände.

Wir erwarten, dass unsere breite Aufstellung mit den Geschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung, Baurärgeschäft und Eigentumsverwaltung eine gute Basis für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens ist. Zentrale Aufgabe wird es weiterhin sein, attraktive und bezahlbare Produkte für unsere Mitglieder, Erwerber und Eigentümer anzubieten. Darüber hinaus wollen wir eine gute Dividende erwirtschaften und einen Teil des Jahresüberschusses in die Rücklagen einstellen.

Offenburg, im Mai 2015

Der Vorstand

Dr. Fred Gresens

Peter Sachs

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2014, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich machen, sind nicht eingetreten.

Risiken und Chancen

Zweck der Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Zur Erreichung dieser Ziele werden Wohngebäude und Immobilienprojekte erworben, errichtet und vermietet. Daneben werden im Rahmen einer aktiven Portfoliogestaltung Wohnungen oder Einzelobjekte veräußert. Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Tochtergesellschaften beteiligt.

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 europäische Finanzmarktkrise**, die einerseits die Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnimmobilien deutlich verändert hat, andererseits aber auch die Risikoarmut und Kontinuität der Immobilienwirtschaft erkennbar macht
- **die zunehmende Nachfrage nach Eigentumsimmobilien** u.a. bedingt durch ein günstiges Zinsniveau und die niedrigen Steigerungsraten bei den Mieteinnahmen
- **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 guten Auftragslage im Bausektor, den deutlich gestiegenen Energie- und Materialkosten und zunehmenden regulatorisch-administrativen Eingriffen der Politik

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

Seit einigen Jahren wird deshalb kontinuierlich in den eigenen Wohnungsbestand investiert, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehört eine langfristige Instandhaltungsstrategie, die umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse der Mieter umsetzt. 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.

Die für Neubau benötigten **Finanzmittel** werden durch die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln aufgebracht. Bei den Modernisierungsmaßnahmen werden ergänzend KfW-Darlehen in Anspruch genommen, soweit notwendig. Durch die Streuung und Langfristigkeit der Zinsbindungsfristen ist ein Risiko für die Genossenschaft derzeit nicht erkennbar.

In 2015 soll mit dem Neubau von 109 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehemaligen BURDA-Druckerei begonnen werden. Nach Erwerb des Geländes und Durchführung eines Architektenwettbewerbs konnten die baurechtlichen Voraussetzungen für die Maßnahme geklärt werden. Im Rahmen des Projektes ist ein mindestens 20%-iger Mietwohnungsanteil vorgesehen. Aufgrund der Innenstadtnähe und Architektur wird von einer guten Vermarktung und Nachfrage ausgegangen.

Unser großes **Engagement im Neubaubereich** stellt weiterhin eine große Herausforderung dar. Hier gilt es, die Projekte detailliert zu planen, die Umsetzung präzise zu steuern und die Kostenentwicklung permanent zu beobachten. Risiko und Ertragschance liegen hier dicht beieinander, aber aufgrund der Immobilienmarktsituation halten wir das Risiko für überschaubar.

Weitere **Projektentwicklungen** sind in Vorbereitung. Realisierungen sind jedoch abhängig von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft.

Die Genossenschaft verfügt über Kontroll- und Überwachungsinstrumente, die eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglichen und Risiken frühzeitig erkennen lassen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu erkennen. Wir sehen im Finanzierungsbereich neben dem Baucontrolling einen Schwerpunkt in unserem Risikomanagement.

Nach einer durchgeführten und ständig aktualisierten **Bestandsbewertung** aller Objekte wurde ein langfristiger Modernisierungsplan erstellt, der kontinuierlich abgearbeitet wird. Zudem wurde 2012 eine Arrondierung der Wohnungsbestände abgeschlossen. Gleichzeitig wurde damit auch die Grundlage für ein aktives Portfoliomanagement gelegt.

Verbesserungen im Ablauf einzelner Geschäftsprozesse und Organisationsaufbau wurden planmäßig weiterentwickelt. Kompensationsmaßnahmen bei Altersabgängen sind getroffen. Die eingesetzte Hard- und Software wird ständig angepasst und aktualisiert. Sicherungen des Datenbestandes werden zeitgerecht durchgeführt.

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 2014 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung erkennbar. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß und in vollem Umfang zu erfüllen. Der Vorstand geht auch in Zukunft von dem Fortbestand der Genossenschaft und einer positiven Gesamtentwicklung aus.

Das Geschäftsjahr 2014



Im Geschäftsjahr 2014 hat sich der Aufsichtsrat, den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben entsprechend, 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.

Gegenstand der fünf Sitzungen waren Angelegenheiten von grundsätzlicher geschäftspolitischer Bedeutung und wichtige Einzelvorgänge in wirtschaftlicher, finanzieller und personeller Bedeutung. Die Vorlagen der Geschäftsführung wurden eingehend beraten. Über die zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden die erforderlichen Beschlüsse – auch im Umlaufverfahren – gefasst. Im Mittelpunkt der Beratungen standen die Grundsätze für das Bauprogramm, die einzelnen Bauvorhaben, Fragen der Grundstücksbevorratung und der Veräußerung erstellter Bauprojekte. Ein weiterer Schwerpunkt bildete das Anlagenvermögen und die Bewirtschaftung.

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 31.12.2013 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 14. November 2014 und 27. Januar 2015 beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2014 (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 Reinhart Kohlmorgen
Herr Richard Bruder
Herr Dr. Christoph Jopen

aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl wird vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, Herrn Markus Bruder aus Offenburg neu in den Aufsichtsrat zu wählen.

Ferner fanden Ende 2014 die Wahlen zur Vertreterversammlung für die Periode bis 2019 statt. 69 Vertreter wurden am 10. Dezember 2014 neu gewählt.

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 2015

Reinhart Kohlmorgen
Aufsichtsratsvorsitzender

Organe, rechtliche Grundlagen

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

Richard Bruder

Dr. Christoph Jopen

Dr. Hubertus Lange

Dieter Scheel

Christine Mildenerberger

Martin Kern (ab 03.07.2014)

Alfred Schütz (ab 03.07.2014)

Jürgen Münchau (bis 03.07.2014)

Karl Langensteiner-Schönborn (bis 03.07.2014)

Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender

Peter Sachs

Mitgliedschaften

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-Unternehmen e.V., Stuttgart, (vbw)

Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln, (DESWOS)

Vertreter nach Wahlbezirk (Stand 31.05.2015)

Wahlbezirk 1

Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg

Berkemann, Bernhard	Bismarckstr. 61	77933 Lahr
Burgardt, Elvira	Bismarckstr. 61	77933 Lahr
Winkler, Joachim	Chr.-Trampler-Hof 6	77933 Lahr
Stabel, Marina	Bismarckstr. 59	77933 Lahr
Wulf, Sieglinde	Galgenbergweg 9	77933 Lahr
Pfütze, Thomas	Schubertstr. 1	77933 Lahr
Nowak, Eveline	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr
Kobus, Lydia	Schwarzwaldstr. 37	77933 Lahr
Richter, Susanne	Bärengasse 18	77948 Friesenheim
Schimanzig, Wolfgang	Tramplerstr. 16	77933 Lahr
Winkler, Eugen	Weingartenstr. 34	77948 Friesenheim

Wahlbezirk 2

Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim

Städte südlich von Lahr

Deusch, Gerd	Pflugstr. 14	77933 Lahr
Mäntele, Dieter	Vogesenstr. 17	77933 Lahr
Kunz, Marina	Flugplatzstr. 20	77933 Lahr
Barraco, Bärbel	Flugplatzstr. 12	77933 Lahr
Asselin, Lydia	Lilienthalstr. 5	77933 Lahr
Höfler, Eberhard	Zeppelinstr. 7	77933 Lahr
Schmitt, Ralf	Reckenmattenstr. 13	77933 Lahr
Welte, Karl-Heinz	K.-Kreutzer-Str. 3	79336 Herbolzheim
Damer, Olga	Ostlandstr. 17	77933 Lahr
Neubauer, Thomas	Hebelstr. 15	77960 Seelbach
Steinert, Gerhard	Hummelbergstr. 12	77971 Kippenheim

Wahlbezirk 3

Uffhofen, Hilboltsweier, Ortenberg, Ohlsbach, Elgersweier, Zunsweier, Kinzigtal

Dr. Heinze, Werner	Weidenstr. 13	77656 Offenburg
Conrad, Maria	Ahornallee 5	77656 Offenburg
Schulz, Robert	Platanenallee 26	77656 Offenburg
Schulz, Linda	Platanenallee 26	77656 Offenburg
Michel, Ruth	Weidenstr. 11	77656 Offenburg
Balliet, Sandra	Krokusweg 4	77656 Offenburg
Conrad, Franziska	Krokusweg 4	77656 Offenburg
Deiningner, Hans-Jürgen	Weidenstr. 35	77656 Offenburg
Molitor, Reinhard	Goldregenweg 3	77656 Offenburg

Wahlbezirk 4

Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag Schutterwald, Neuried

Kupka, Günther	Am Stadtwald 6d	77656 Offenburg
Näger, Heinz	Am Stadtwald 4	77656 Offenburg
Schröder, Denis	Wichernstr. 65	77656 Offenburg
Teichmann, Christoph	Am Stadtwald 6c	77656 Offenburg
Glanzmann, Andrea	Kirchstr. 14a	79100 Freiburg
Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Boon, Alexander	Gottswaldstr. 8	77656 Offenburg
Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Peschke, Manfred	Am Stadtwald 2	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neveuweg 2	77656 Offenburg
Born, Diana	Berliner Str. 13	77656 Offenburg
Lötsch, Carmen	Am Stadtwald 6b	77656 Offenburg
Ludwig, Gertrud	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Steiner, Werner	Ritter-v.-Buß-Weg 5	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Wichernstr. 3a	77656 Offenburg

Wahlbezirk 5

Offenburg-Innenstadt, Offenburg-Oststadt, Bohlsbach, Griesheim, Weier, Reblandgemeinden

Geppert, Regina	Prinz-Eugen-Str. 52	77654 Offenburg
Labianca, Claudio	Zähringerstr. 2	77652 Offenburg
Hillmer, Anne	Sofienstr. 16	77654 Offenburg
Rendler, Walter	Okenstr. 328	77652 Offenburg
Schäfer, Peter	Gerberstr. 24	77652 Offenburg
Eckerle, Klothilde	Stegermattstr. 1c	77652 Offenburg
Kessler, Frieder	Vitus-Burg-Str. 1	77652 Offenburg
Neff, Karlheinz	Lisztstr. 6	77654 Offenburg
Dr. Weizencker, F.	Ulrika-Nisch-Str. 29	77654 Offenburg
Neff, Franz-Josef	Hubertusstr. 22	77656 Offenburg
Englert, Thilo	Okenstr. 18	77652 Offenburg
Petersen, Christoph	Im Heldenrecht 12	77654 Offenburg
Wilhelm, Rudolf	Kesselstr. 13b	77652 Offenburg
Rüd, Walter	Im Rindfleischgrund 25	77654 Offenburg
Wagner, Alexander	Schaiblestr. 23	77654 Offenburg

Wahlbezirk 6

Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern

Armbruster, Hans	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Kunstmann, Ines	Lohstr. 24	77704 Oberkirch
Wiegert, Hans-Werner	Straßburger Str. 8	77855 Achern
Lehmann, Irina	Straßburger Str. 15	77855 Achern
Grunwald, Werner	Heimkehrerstr. 1	77704 Oberkirch
Marzullo, Stefanie	Esperantostr. 18	77704 Oberkirch
Lausch, Reinhard	Lohstr. 44	77704 Oberkirch

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
Michael Schebesta

Druck:

Burger Druck GmbH

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Gerberstraße 24

77652 Offenburg

www.gemibau.de