



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 sie 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 Sanierungen

32

Der Bericht
des Aufsichtsrates

34

Der Lagebericht
des Vorstands

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



Dieter Scheel



Christine
Mildenerger



Martin Kern



Alfred Schütz



Markus Bruder
(seit 02. 07. 2015)

Bilanzsumme T€

109.829,8

100 %

Vorjahr
113.295,1

Reduzierung bedingt
durch höhere
Abschreibung
und Abgänge
von Buchwerten
aus dem Anlage-
vermögen

Jahresüberschuss T€

680,8

Vorjahr
1.192,0

Reduzierung durch
geringeres Bauträger-
geschäft

Dividende

6 %

Ausschüttung 6 %

Dividende liegt
deutlich über dem
Niveau vergleichbarer
Unternehmen

Eigenkapitalquote

31,7

Vorjahr
30,3

Gutes Niveau trotz
Vollfinanzierung diver-
ser Baumaßnahmen

Eigenkapitalrentabilität

2,0

Vorjahr
3,5

Reduzierung
durch geringeren
Jahresüberschuss

Cashflow

3.280,0

Vorjahr
3.590,9

Reduzierung
durch geringeren
Jahresüberschuss

Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

69

Vertreterversammlung am 02. Juli 2015.

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2013 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstandes genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- es wurde ein Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

Wiederwahl: Reinhart Kohlmorgen – Richard Bruder – Dr. Christoph Jopen

Neuwahl: Markus Bruder

Personal

36

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

3 Neueinstellungen, 3 Abgänge

12 Mitarbeiter im Regiebetrieb

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

3

3 Auszubildende

3

3 Personalversammlungen sowie Mitarbeitergespräche

Mieterzeitungen

3

3 Mieterzeitungen, die über aktuelle Geschehnisse in der Genossenschaft informieren

Eigene Mietwohnungen

2.771

100 % Vorjahr 2.776

Geringfügiger Abverkauf von Wohnungen

Gesamtwohnfläche m²

201.011

Vorjahr 200.755

Geringfügige Erhöhung, Niveau auf 2014

Anzahl Bewohner

6.024

Vorjahr 6.042

72 %

Deutsche bzw. Deutsche mit Migrationshintergrund

28 %

Migranten

Auf vergleichbarem Niveau wie 2014; nur marginale Änderungen bei Migrationsanteil

Fluktuation

7,8 %

Vorjahr 7,3%

Fluktuationsrate (jährliche Mieterwechsel bezogen auf Mieteinheiten) wie in den Vorjahren auf sehr guten (niedrigen) Niveau

Durchschnittsmiete pro m²

5,01

Vorjahr 4,88

Geringfügige Steigerung durch allgemeine Mietanpassungen

Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des örtlichen Mietmarks

Umsatzerlöse T€

21.972,5

Vorjahr 19.495,9

Steigerung um 12,7% durch Zuwachs an Mieteinheiten und Umsätze aus dem Bauträgergeschäft

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft

Projekte



104 Eigentumswohnungen verteilt auf 5 modern gestaltete Gebäude
Baufertigstellung Sommer 2017

Offenburg
Am Kronenplatz



Aufwändige Sanierung zur Erhöhung der Energieeffizienz, Neugestaltung der Außenanlagen

Achern
Straßburger Straße 1



7 Monate umfangreiche Rundum-sanierung zur Verbesserung der Energieeffizienz und Wohnqualität

Lahr
Flugplatzstraße 10-12

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

877,5

100 %
Vorjahr 3.779,8

Reduzierung aufgrund Fertigstellung diverser Neubaumaßnahmen und Vorbereitung für anstehende Neubauten



Investitionsvolumen Modernisierungen

4.624,00

Vorjahr 4.298,4

Erneute Steigerung; höchster Wert seit Bestehen der Genossenschaft



Instandhaltungsaufwand

2.388,2

Vorjahr 2.289,9

Laufende Instandhaltung auf konstant hohem Niveau



Anzahl Mitglieder

3.609

Vorjahr 3.601

Auf vergleichbaren Niveau wie 2014



Gezeichnete Anteile

22.403

Vorjahr 21.744

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft



Geschäftsguthaben

6.663,0

Vorjahr 6.450,5

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft

Unser Auftrag

Bau, schau, wem.

Die Vielfalt der Erwartungen

Ein Haus zu bauen, ein einzelnes, freistehendes und ein mindestens so frei gedachtes, das scheint anspruchsvoll. Individuell-kreative Architektur, so eine häufige Meinung, sei der höchste Grad an Herausforderung und definiere die Skala für „gute Architektur“ am oberen Ende. Doch die Kompromisslosigkeit eines Entwurfs schließt man dort ausschließlich mit sich selbst, sogar beim Budget. Das macht es – so komplex die Umsetzung schließlich sein mag – einfach: Die kreative Idee muss nur stringent dem folgen, was die jeweilig beauftragende Individualität real und potenziell verkörpert.

Was aber, wenn viele verschiedene Individualismen, gar aus den unterschiedlichsten 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

6.024

72 %

Deutsche bzw.
Deutsche mit
Migrations-
hintergrundAuf vergleichbarem
Niveau wie 2014;
nur marginale
Änderungen bei
Migrationsanteil

28 %

Migranten

Gesellschaftlicher Auftrag

Miteinander leben & wohnen

Familie Issa aus Hama, Syrien,
seit 2014 in Deutschland

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“, das „Recht haben.“ 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.

Zum Beispiel vor der Individualität der Familie Issa, 2014 aus Syrien zu uns gekommen. Er, Hatem Issa, besaß zwei Zahnarztpraxen, seine Frau arbeitete als Umwelt-Ingenieurin in Hama. Mit Tochter Alisar und den Söhnen Mark und Maykel eigentlich keine ungewöhnliche Familie, wenn nicht die Zahnarztpraxen geplündert und zerstört worden wären, wenn sich Hatem nicht auf eine lebensgefährliche Flucht begeben und 12 Monate mit 10 Personen auf engstem Raum gehaust hätte, in Angst und Unsicherheit, ob der Asylantrag genehmigt und die Familie nachreisen würde, wenn nicht Krieg, Diktatur und jedes Fehlen von Respekt und Humanität herrschen würde, dann wäre es eine ganz normale Familie. Heute lebend wie viele andere, „ganz normale“ Familien in einer Wohnung der GEMIBAU.

Die 5 kann die Gesellschaft nicht verändern. Aber sie kann ihren Raum gestalten für eine respektvolle, anerkennende Interaktion der Bewohner – und damit die Interaktion, das Miteinander selbst.

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 31.12.2015) mit ihren 3.609 Mitgliedern 2.771 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von über 201.011 m² für über 6.024 Menschen bei einer für ihre Mitglieder günstigen Durchschnittsmiete von 5,01 Euro pro Quadratmeter. Mehrere Gebäude bieten seniorengerechte und zum Teil betreute Wohnungen.

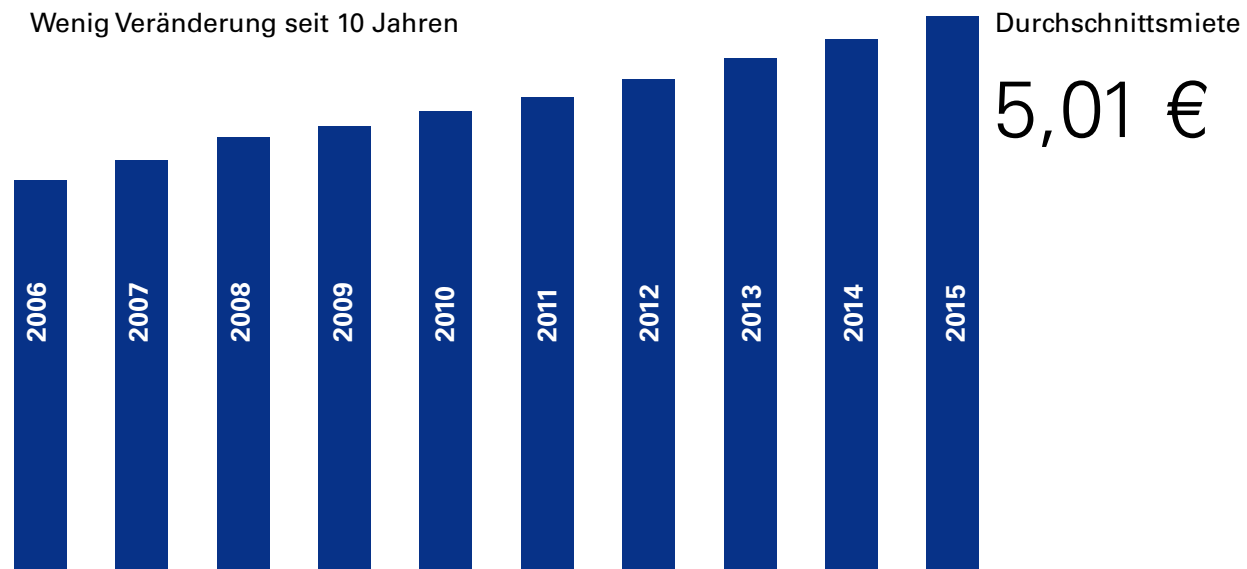
Darüber hinaus verwaltet die GEMIBAU über 661 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten und 312 Garagen für Dritte und widmet sich dem Erhalt und der Sanierung denkmalgeschützter Objekte.

Unsere eigene Mietpreisbremse

Seit 1. November 2015 wird in Deutschland die Mietpreisbremse getreten. Sie bremst in angespannten Wohnungsmärkten das Begehren der Vermieter, die Mieten im Rahmen einer Neuvermietung um mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. Verständlich, dass sich darüber eine heftige Diskussion entzündete.

Für uns als Genossenschaft ist sie eher akademischer Natur. Denn die Idee, dass Wohnen ein Grundrecht und kein Luxus ist, bleibt so tief in unserer genossenschaftlichen Überzeugung verwurzelt, dass es unfaire Mietpreiserhöhungen bei der GEMIBAU niemals geben kann. Mit ihr steht fest, dass eine „Mietpreisbremse“ von uns bereits seit über 60 Jahren umgesetzt wird. Nicht erst seit November.

Wenig Veränderung seit 10 Jahren



Wohnen dürfen

Was Taten lähmt, ist die Uneinigkeit über Realitäten: „Der Wohlstand steigt schneller als offizielle Statistiken glauben machen wollen“ beruhigt Wirtschaftswochen-Autor Martin Feldstein (wiwo.de 09.2015) – Ulrich Schneider vom Paritätischen Wohlfahrtsverband dagegen warnt „Noch nie war die Armut in Deutschland so hoch wie heute“ (welt.de 2015). Beiden gemeinsam ist die Ausschnitthaftigkeit des Blicks, jeder vom jeweils anderen Ende. Für viele wird eine Wohnung immer mehr zur Frage des persönlichen Reichtums, Luxus' und Prestiges, für immer mehr Menschen dagegen eine Frage der blanken Existenz und Selbstachtung.

Das Produkt ist knapp – und (bei hiesigen Temperaturen) ein nicht verzichtbares Gut. Der Erwerb ist für viele ein Leben lang unerreichbar. So sind sie angewiesen auf die anderen, auf diejenigen, die dieses Gut besitzen – und es zur Verfügung stellen. Hier stehen sich 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 Verhaltens-Freiheit 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 grünes, 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?

Die Individual-Gemeinschaft

Wenn jede Erwartung, jede Vorliebe und jede Enttäuschung neuronale Energien sind, dann funktionieren insbesondere große Wohnanlagen nur mit einem umfangreichen Energiemanagement. Eine oszillierende Menge divergierender Energien auf kollisionsfreie Umlaufbahnen zu harmonisieren, ist eine besondere Herausforderung an die Anlagenplanung und Verwaltung einer Wohnungsbaugesellschaft.

Die GEMIBAU ist hierbei nicht frei von Beschränkungen. Vorhandene Bebauung, Lage, Quartiersstruktur, Gesetzesauflagen, Technik und Ökonomie ... sie alle determinieren. Das Ziel der Gemeinschaftlichkeit bei 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 unten grillen schon wieder.

Für eine Gemeinschaft zu bauen ist verdachtsweise kompromissbehaftet. 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 Fassaden in der Wohnanlage
Flugplatzstraße 18-24 in Lahr



Gesellschaftlicher Auftrag

Projekte 2015

1

Kronenwiese Offenburg

Sinnvolle Stadtentwicklung I

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 Hurrle-Fonds, Breisgau-Grund und GEMIBAU und dem Abriss der lieb gewonnen vertrauten „Alten Druckerei“ fast schon größere, symbolische Bedeutungen zu: als Zeichen des technologischen Wandels vom Druck- zum Digitalzeitalter, einer grundlegend neuen Ära, 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 Hauptstraßenüberspannender Monorail-Brücke), ein Offenburg 2.0, das zusätzlichen Wohnraum schafft, ein Ärztehaus, ein Parkhaus für die City und moderne Büroräume. Gleich am Anfang, parallel zur Haupteinfahrt.



Bauprojekt

1

Kronenwiese
Offenburg**Zentrumsnahes Wohnen
in Bestform**

Verteilt auf 5 modern gestaltete Wohngebäude entstehen auf der Kronenwiese 104 hochwertige und komfortable Stadtwohnungen in gesuchter Citylage. Das Gebäudeensemble, das nach unseren Ideen durch das Freiburger Architekturbüro Franz und Geyer geplant wurde, bildet durch seine Anordnung einen liebevoll begrünten Innenhof. Durch die zentrumsnahe Lage können die Bewohner der Kronenwiese sämtliche Vorzüge innerstädtischen Wohnens genießen.

- moderne, zeitlose Architektur
- helle 2-, 3- und 4 Zimmer-Wohnungen
- alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- Penthouse-Wohnungen mit großen Dachterrassen
- Tiefgarage mit 114 Stellplätzen
- Großer, begrünter Innenhof
- Barrierearmes Wohnkonzept
- Aufzüge verbinden alle Etagen
- KfW Effizienzhaus 55
- Nahwärmeversorgung
- 3-fach Verglasung
- Parkettböden
- Fußbodenheizung



Sanierung

2

Straßburger Straße Achern



Mehr Wohnkomfort, gestiegene Energieeffizienz

Einer der Kernziele bei den Sanierungsarbeiten lag in der Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes aus den 70er Jahren. Möglich wurde dies durch den Einbau einer Hybrid-Wärmepumpe, die mit deutlich weniger Heizenergie auskommt, weil sie über hocheffiziente Wärmetauscher aus der Umgebungsluft und dem Erdreich Wärme entzieht und in Nutzenergie umwandelt. Bei den hiesigen Außen- gar Erdtemperaturen scheint dies für den Laien zwar etwas ... nennen wir es „interessant“, aber es funktioniert. Als eine Art indirekter Solarenergie. Ergänzt um eine wärmehaltende Dämmung der Kellerdecke und Verglasung aller Balkone wird nun in der Straßburger Straße 1 ein wirksames Effizienzkonzept erfolgreich umgesetzt. Sie möchten mehr lesen? Bitteschön! Dazu gab es neu:

- Fensterbänke
- Balkonböden
- Stirnwände
- Wohnungseingangstüren
- Elektroanlagen
- Stromzähler
- Treppenhaus-Anstriche
- Außenanlagen
- Abfallbehälter
- Fahrrad-Stellplätze
- und ein Parkplatzkonzept.

Wenn Sie also einziehen möchten, lassen Sie uns nachsehen, ob angesichts all des Neuen überhaupt eine Wohnung frei wird. Wir denken: vorerst eher nicht.



Sanierung

3

Flugplatzstraße 10-12 Lahr



Invest in die Zukunft, in die Sicherung der Substanz

„Ist es das Haus oder nicht? Früher stand da doch mal ...“ Kaum wiederzuerkennen und somit zu bestaunen ist das Wohnhaus nach seiner umfangreichen Sanierung vom Mai bis in den November 2015. Sieben Monate sind eine lange Zeit, ebenso lang die Liste der Maßnahmen. Komplett-Dämmung, Erneuerung der Heizkesselanlage mit Solarunterstützung zur Warmwasserversorgung, zentrale Abluftanlage erhöhen die Energieeffizienz auf Neubauniveau, den Komfort erhöhen großzügige Vorstellbalkone mit Markisen, die Treppenhaus- und Kellersanierung sowie die Neugestaltung der Außenanlage mit überdachten Häuschen für sowohl Fahrräder als auch Müll, was Fahrräder keineswegs thematisch, sondern nur geografisch in die Nähe vom Abfall stellt. Diese örtliche Gemeinsamkeit ist rein praktischer Natur.



Sanierung

4

Prädikaturstraße 16 Offenburg



Aus Alt mach' Neu, aber dem Alten treu

Bereits 2006 erwarb die GEMIBAU ein sehr besonderes Anwesen: Ein denkmalgeschütztes, spätklassizistisches Wohnhaus auf einem an die historische Stadtmauer angrenzenden Grundstück in zentraler Altstadtlage am Ölberg. Das Hinterhaus, das nicht mehr saniert werden konnte, wurde abgerissen und neu aufgebaut. Das Vorderhaus wurde komplett modernisiert.

Es war kein Spaziergang: „Während der gesamten Baumaßnahme ist“, Zitat Baubeschreibung, „... eine besondere Sorgfalt und Erhaltungspflicht zum Schutz der vorhandenen Bauteile gefordert!“. Eine Archäologin des Regierungspräsidiums dokumentierte. Eine überbaute Mauerkrone wurde befreit. Die Bedeutung als spätmittelalterliche Befestigungsanlage wurde baulich herausgearbeitet. Das Hinterhaus gegen einen Neubau ersetzt. Das Vorderhaus mit einem flachen Zwischenbau verbunden. Die Ämter für Stadtplanung und Denkmalschutz unterstützten.

Stand heute? Durch das entstandene Gebäudeensemble wurde die ehemals verwahrloste Platzkante am Ölberg deutlich aufgewertet, die historische Bedeutung akzentuiert und neuer Wohnraum zu günstigen Mietpreisen inmitten der Innenstadt in Parknähe wurde geschaffen.



Sanierung

5

Krokusweg 2, 4, 6 Offenburg



Rundum-Modernisierung im Krokusweg 2 - 6

Die energetische Außensanierung ist abgeschlossen. Die neuen Balkone stehen zum Frühlingswetter den Mietern zur Verfügung. Die Treppenhaußsanierung mit größeren Fenstern und neuem farbigen Innenputz ist ebenfalls abgeschlossen.

Mit dem Erneuern der Hauszugangswege wird derzeit begonnen. Im Laufe des Jahres werden noch 9 Garagen, Fahrrad- und Mülleinhaltungen errichtet, die vorhandenen Stellplätze erneuert sowie die komplette Außenanlage überarbeitet.



Sanierung

6

Föhrenstraße
Offenburg**Dach
dicht**

Die Sanierung über den Winter von November 2014 bis März 2015 wurde dringend notwendig infolge von Undichtigkeiten im Dach.

Dazu wurde der vorhandene Dachaufbau bis auf Betondachtragschale abgenommen und diese dann mit einer neuen Flachdachdämmung gemäß neuester Energieeinsparung und KfW-Richtlinie versehen. Über diese Dämmung wurde dann eine hochwertige Flachdachabdichtungsbahn gezogen. Auch wurde der Dachüberstand über die Fassade so weit verbreitert, dass jederzeit eine Wärmdämmfassade ohne Eingriffe am Dach angebracht werden kann.



Neubau- und Sanierungsprojekt

7

Okenstraße
Offenburg**Evangelische Kirchengemeinde,
Rettung der Infrastruktur**

Hier die Ausgangslage im Überblick:

- 3 von der Kirchengemeinde teilmietete Gebäude der Offenburgener Okenstraße,
- daneben angrenzend ein freies, unbebautes Parkplatz-Grundstück,
- dahinter – bislang unbeteiligt – die Poststraße mit dem sanierungswürdigen Pfarrhaus der evangelischen Kirchengemeinde ...
- und dann die Hiobsbotschaft: Der Eigentümer des Okenstraßen-Areals will verkaufen.

Nach vielen Überlegungen und unter Zeitdruck entwickelte die GEMIBAU die Chance für einen gemeinsamen Plan: Sie erwirbt die 4 Areale, baut auf der Freifläche 15 neue Eigentumswohnungen mit Tiefgarage, einem Geschäft und zwei Penthousewohnungen. Es entsteht ein modernes, architektonisch hochwertiges Zentrum. Die evangelische Kirche investierte zusätzlich in ein 160 Quadratmeter großes „Haus der Kirche“ mit Gemeindesaal, zwei Jugendbüros, einem Jugendraum und dem neuen Sitz des Dekanats, renoviert und strukturiert die 3 Altbauwerke neu, und optimiert damit die Infrastruktur der über das Areal verteilten Kirchengemeinde.



8

Mehr erneuerbare
Wärme für Lahr**badenova Wärmeplus
und die GEMIBAU**

Der Begriff „Win-Win-Situation“ leidet unter der Inflation von positivierenden Behauptungen vor dem Hintergrund des natürlichen Misstrauens, dass es eine solche Situation überhaupt gäbe. Eigentlich schade, denn in Lahr finden wir eine solche vor: Auf der einen Seite die zentrale Wärmeversorgung der „badenova Wärmeplus“, die nach all ihren Investitionen in ihr „ökologisches Leuchtturmprojekt Heizzentrale Mauerfeld“ auf Erhöhung ihrer Versorgungsfähigkeit durch Netzerweiterung strebt – auf der anderen Seite die GEMIBAU, die bei 14 ihrer Lahrer Gebäude die Anforderungen des Erneuerbaren Wärme-Gesetzes (EWärmeG) übertreffen möchte, und dies möglichst kostenneutral für die Mieter und idealerweise sogar ohne Aufwendungen für Bau und Wartung eigener, solitärer Heizungsanlagen.

So substantiiert sich hier der oft skeptisch bewertete, weil gewinnzentrierte „Win-Win“-Begriff auf ein synergetisches „Need-Need“ – einer Konstellation, in der zwei Partner sich deshalb ideal ergänzen, weil sie sich bei ihren Zielen und Wegen einander brauchen: Der Anschluss der 14 GEMIBAU-Gebäude an die dafür 2,1 Kilometer neu verlegte Heizleitung ermöglicht der badenova, bisher unerreichte, zwischenliegende Gebäude zu bedienen – die 14 angeschlossenen Gebäude der GEMIBAU bekommen ökologisch nachhaltige und klimaneutrale Wärme, befreit von eigenem technischem Equipment und Administrationsaufwand.

9

Projektbuch

**5 Jahre Wohnfühlen**

Rückblick über die Neubautätigkeiten, Modernisierungen, Sanierungen, Projektentwicklungen, Erwerbe und weitere Tätigkeiten der GEMIBAU von 2010 - 2014.



10

Mieterzeitung

Bauen, Wohnen, Leben

Das Mitgliedermagazin der GEMIBAU, das 3 x jährlich über aktuelle Geschehnisse in der Genossenschaft informiert.



Das Geschäftsjahr 2015



Im Geschäftsjahr 2015 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 vier Sitzungen waren Angelegenheiten von grundsätzlicher geschäftspolitischer Bedeutung und wichtige Einzelvorgänge in wirtschaftlicher, finanzieller und personeller Hinsicht. Die Vorlagen des Vorstandes wurden eingehend beraten. Über die zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im Mittelpunkt der Beratungen standen die Grundsätze für das Bauprogramm, die einzelnen Bauvorhaben, Fragen der Grundstücksbevorzugung und der Veräußerung erstellter Bauprojekte. Einen weiteren Schwerpunkt bildeten das Anlagenvermögen und die Bewirtschaftung.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten in einer Sitzung.

Die Prüfungen des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes, die den Jahresabschluss zum 31.12.2014 zum Gegenstand hatten, führten zu keinen Beanstandungen. Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtungspflicht 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 10. November 2015 und 26. Januar 2016 beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2015 (Bericht über das Geschäftsjahr), den Jahresabschluss und den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes gebilligt und empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Turnusgemäß scheiden die Aufsichtsratsmitglieder

Herr Dr. Hubertus Lange
Herr Dieter Scheel

aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl von Herrn Dr. Lange wird vorgeschlagen. Herr Scheel scheidet gemäß Satzung altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

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 2016

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 (Vorsitzender)

Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)

Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)

Dr. Hubertus Lange

Dieter Scheel

Christine Mildenerberger

Martin Kern

Alfred Schütz

Markus Bruder (seit 02.07.2015)

Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender

Peter Sachs

Mitgliedschaften

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

Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)

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

Inhalt					
	36	38	40	42	44
Grundlagen der Genossenschaft		Ertragslage	Vermögenslage	Liquidität	Nachtragsbericht
Wirtschaftsbericht			Finanzlage	Betriebliche Kennzahlen	Prognosebericht
					Risiken und Chancen

Grundlagen der Genossenschaft

Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG (im Folgenden GEMIBAU) ist ein mittelgroßes Wohnungsunternehmen im Mittelbadischen Raum mit Sitz in Offenburg. Das Hauptgeschäftsfeld der GEMIBAU ist die Bewirtschaftung der genossenschaftseigenen ca. 2.800 Mietwohnungen, die sich von Achern bzw. Oberkirch bis nach Herbolzheim erstrecken mit den beiden Schwerpunkten Offenburg und Lahr. Darüber hinaus erstellt die GEMIBAU Mietwohnungen für den Eigenbestand und betreibt auch Bauträgergeschäft. Ein drittes Standbein ist die Verwaltung von Wohnungseigentum für Dritte.

Ziele der Genossenschaft

Gemäß Satzung ist Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung. Diesem Ziel kommt die Genossenschaft stetig nach, in dem sie erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand investiert und diesen somit für die Zukunft attraktiv hält. Dabei wird darauf geachtet, dass die Miete für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt. Das Mietniveau der Genossenschaft ist sehr moderat, insbesondere auch im Vergleich zum durchschnittlichen Mietniveau in Offenburg.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7% höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das Wachstum des Jahres 2014 (+1,6%) fort. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3% betrug. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im Jahr 2016 bei etwa 1,8% liegen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Schätzungsweise dürfte die Nettozuwanderung in Deutschland 2015 damit zwischen 850.000 und einer Million betragen haben. Seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bisher ohne Vergleich.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2016 – den Instituten zufolge – um 2,5% bis 3,0% zulegen. Rund 178,8 Milliarden EUR flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände. Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3% gegenüber dem Vorjahr. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7%). Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke noch nicht überschreiten. In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Geschäftsverlauf

Die GEMIBAU hat im Jahr 2015 ein zufriedenstellendes Ergebnis erreicht. Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 680,8 lag zwar etwas unter dem Wirtschaftsplan, in welchem ein Überschuss von T€ 815 prognostiziert wurde. Dieses Ergebnis lässt jedoch die Ausschüttung einer guten Dividende und die Einstellung eines Betrages in die Rücklagen zu.

Das Jahr 2015 war geprägt von erneut hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben. Beispielhaft kann hier das Wohngebäude Flugplatzstraße 10/12 in Lahr genannt werden, das vollständig energetisch saniert wurde. Weitere Schwerpunkte waren das Hochhaus in Achern, Straßburger Straße 1 sowie das denkmalgeschützte Gebäude in Offenburg, Okenstraße 8/10/12 und viele weitere kleinere Maßnahmen.

Eine niedrige Fluktuation und Wohnungsleerstände lediglich bei Mieterwechsel oder wegen Sanierungen zeugen davon, dass es auch im Jahr 2015 keine Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände gab. Die Mitgliederzahl hat sich nochmals leicht von 3.601 auf 3.609 Mitglieder erhöht.

Ertragslage

	2015 T €	2014 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	1.313,6	1.331,3	-17,7
Bau- und Verkaufstätigkeit	68,5	352,3	-283,8
Betreuungstätigkeit	198,5	177,9	20,6
Kapitaldienst	0,4	-17,4	17,8
Summe Deckungsbeiträge	1.581,0	1.844,1	-263,1
Verwaltungsaufwand	1.764,3	1.880,5	-116,2
Betriebsergebnis	-183,3	-36,4	-146,9
Übrige Rechnung	864,1	1.228,4	-364,3
Jahresergebnis vor Steuern	680,8	1.192,0	-511,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	680,8	1.192,0	-511,2

Die Ertragslage wird mittels der fünf Betriebsbereichen Hausbewirtschaftung, Bau- und Verkaufstätigkeit, Betreuungstätigkeit, Kapitaldienst sowie Übrige Rechnung aufgezeigt. Die Darstellung erfolgt ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwandes, so dass sich aus den fünf Bereichen die Beiträge zur Deckung der Verwaltungskosten ergeben.

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** entspricht mit T€ 1.313,6 dem Deckungsbeitrag des Vorjahres. Hierbei konnte ein Plus bei den Mieterlösen von rund T€ 950 erzielt werden. Hauptsächlich hierfür war der Erwerb von 158 Wohnungen am Gerberbach zum 01.11.2014, welcher im Jahr 2015 ertragswirksam voll zu Buche schlug. Hinzu kommen Mietanpassungen bei Mieterwechseln und nach Modernisierungsmaßnahmen. Im Gegenzug konnte sich die Genossenschaft mit rund T€ 5.844 rund T€ 613 höhere Instandhaltungsausgaben gegenüber 2014 leisten. Die Abschreibungen auf Wohnbauten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich um rund T€ 229. Im Ergebnis erhält man einen annähernd gleichen Deckungsbeitrag wie im Vorjahr.

Ertragslage

680,8 T€

Jahresüberschuss

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** weist einen Deckungsbeitrag in Höhe von T€ 68,5 aus. Im Vergleich zum Vorjahr, als das Bauträgerprojekt Zähringerstraße 4 in Offenburg sehr erfolgreich abgerechnet werden konnte, wurde die im Jahr 2015 relevante Bauträgermaßnahme Okenstraße 14 in Offenburg weniger erfolgreich abgerechnet wie geplant. Mehrkosten während der Bauphase führten dazu, dass dieses Bauträgerprojekt den Jahresüberschuss nur zu einem kleineren Teil begünstigt.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen abbildet, konnte um rund 11% gesteigert werden. Ursächlich hierfür waren die beiden verwalteten neuen Eigentümergemeinschaften Zähringerstraße 4 und Okenstraße 14 in Offenburg, die wir als Bauträgermaßnahme erstellt hatten. Ebenso konnten Leistungen unserer technischen Abteilung für Eigentümergemeinschaften weiterverrechnet werden.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** beträgt T€ 0,4, eine zu vernachlässigende Position. Ursächlich hierfür ist das nach wie vor extrem niedrige Zinsniveau.

In der **Übrigen Rechnung** sind Erträge aus Verkäufen von einzelnen Wohnungen aus dem Anlagevermögen, aus Versicherungsentschädigungen, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten sowie Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen enthalten. Die Genossenschaft hat im Jahr 2015 insgesamt 10 einzelne Wohnungen aus dem Anlagevermögen veräußert, was zu Erträgen in Höhe von T€ 664,7 führte. Im Gegensatz zum Jahr 2014, als diese Erträge noch T€ 1.024,3 betrugen, ist der Betrag deutlich geringer, was deshalb auch zu einem geringeren Deckungsbeitrag wie 2014 führt. Dieser ist mit T€ 864,1 jedoch immer noch erheblich und trägt wesentlich zum Gesamtergebnis bei.

Von den gesamten Verwaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 2.517, die im Vergleich zu 2014 leicht rückgängig waren, wurden die direkt zurechenbaren Aufwendungen des Regiebetriebes für Hauswart, Gartenpflege und Instandhaltung sowie der eigenen technischen Abteilung in Höhe von insgesamt rund T€ 752,7, dem Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung zugeordnet, so dass ein Verwaltungsaufwand in Höhe von rund T€ 1.764,2 verbleibt.

Vermögenslage

Vermögensstruktur

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	98.936,1	90,1%	101.054,4	92,0%	-2.118,3
Finanzanlagen	18,4	0,0%	67,5	0,1%	-49,1
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	4.324,4	3,9%	4.660,9	4,2%	-336,5
Unfertige Leistungen	4.039,3	3,7%	4.003,2	3,6%	36,1
Andere Vorräte	300,8	0,3%	333,8	0,3%	-33,0
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	1.155,2	1,1%	1.843,1	1,7%	-687,9
Flüssige Mittel	1.055,6	1,0%	1.332,2	1,2%	-276,60
Gesamtvermögen	109.829,8	100,0%	113.295,1	100,0%	-3.465,3

Kapitalstruktur

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	242,3	0,2%	222	0,2%	20,3
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	66.817,5	60,8%	68.410,0	62,3%	-1.592,5
aus erhaltenen Anzahlungen	4.871,9	4,4%	5.726,9	5,2%	-855,0
aus Lieferungen und Leistungen	2.767,7	2,5%	3.152,3	2,9%	-384,6
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	279,0	0,3%	1.354,6	1,2%	-1.075,6
Fremdkapital	74.978,4	68,3%	78.865,8	69,6%	-3.887,4
Eigenkapital	34.851,4	31,7%	34.429,3	30,4%	422,1
Gesamtkapital	109.829,8	100,0%	113.295,1	100,0%	-3.465,3

Vermögenslage

109,8 Mio. €

Bilanzsumme

Die Vermögensstruktur ist nach wie vor stark durch das **Anlagevermögen**, welches rund 90% der Bilanzsumme ausmacht, bestimmt.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzieren sich die Sachanlagen um rund 2,1 Mio. €. Abschreibungen von rund 2,6 Mio. € sowie Abgänge von Buchwerten von Wohnungsverkäufen aus dem Anlagevermögen in Höhe von rund T€ 530 vermindern die größte Bilanzposition. Dagegen führen insbesondere Aktivierungen beim Modernisierungsprogramm sowie die Umbuchung der Prädikaturstraße 16 in Offenburg zur Erhöhung dieser Position. Das in 2014 noch im Anlagevermögen bilanzierte Grundstück Kronenwiese mit rund 1,5 Mio. € wird zwischenzeitlich bebaut und als Bauträgermaßnahme und damit im Umlaufvermögen bilanziert. Als Saldo aus diesen Haupteinflüssen erhalten wir die oben genannte Reduzierung zum Vorjahr von rund 2,1 Mio. €.

Beim **Umlaufvermögen** hat sich die Position der Verkaufsgrundstücke verändert. Die Bauträgermaßnahmen Zähringerstraße 4 und Okenstraße 14 in Offenburg sind abgeschlossen und zum Jahresende überwiegend veräußert, ebenso wie zwei weitere Doppelhaushälften in Lahr-Reichenbach. Diese drei Maßnahmen machen eine Reduzierung dieser Position um rund 3,5 Mio. € aus. Dagegen schlägt die Bebauung des Areals Kronenwiese in Offenburg mit rund 3,2 Mio. € als Bauträgermaßnahme zum Jahresende zu Buche.

Die Forderungen haben um T€ 687,9 insbesondere deshalb abgenommen, da die meisten Eigentumswohnungen an die Käufer übergeben werden konnten und die Kaufpreise vollständig bezahlt wurden. Auch konnte erfreulicherweise die Forderung aus Vermietung von rund T€ 173 auf T€ 138,8 reduziert werden. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend flüssige Mittel in Höhe von T€ 1.055,6.

Zusammengefasst reduzierte sich die Bilanzsumme von rund 113,3 Mio. € auf rund 109,8 Mio. €.

Die **Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten haben sich durch Tilgungen um rund 1,6 Mio. € deutlich reduziert. Hierbei spielt das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau ebenso eine Rolle wie die Tatsache, dass große Darlehensaufnahmen wie im Jahr 2014 (insbesondere für den Erwerb der 158 Wohnungen am Gerberbach in Offenburg) in 2015 nicht notwendig waren. Dies spiegelt sich auch bei der Eigenkapitalquote wider. Hinsichtlich der Kapitalstruktur hat sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital von 31,3 auf 31,7% leicht erhöht.

Finanzlage

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2015 war jederzeit geordnet und die GEMIBAU war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Kurzfristige Engpässe infolge umfangreichen Bauträgergeschäftes wurden mit Geldmarktdarlehen zwischenfinanziert. Darüber hinaus wurden zwei KfW-Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen. Per 31.12.2015 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von T€ 1.055,6 zur Verfügung.

Für das Geschäftsjahr 2016 plant die GEMIBAU einen Jahresüberschuss von T€ 850. Wir gehen dabei von leicht ansteigenden Erträgen aus der Hausbewirtschaftung aus. Die Bau- und Verkaufstätigkeit, die in 2014 und 2015 zu gutem Ergebnis beitrug, spielt 2016 keine Rolle, da die Bauträgermaßnahme Kronenwiese in Offenburg erst 2017 ertragswirksam werden wird. Wir gehen weiter von hohen Instandhaltungsausgaben aus und verfolgen hier konsequent unseren Weg der Modernisierung unseres Bestandes. Zinsen, Abschreibungen und Tilgungen werden sich im Bereich des vorangegangenen Geschäftsjahres bewegen. Die Liquidität wird im Jahr 2016 jederzeit gegeben sein.

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2015 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Kapitalflussrechnung

	2015 T€	2014 T€
Cashflow nach DVFA/SG	3.280,0	3.590,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.634,5	2.931,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-95,0	746,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.232,1	-17.252,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.050,4	16.680,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-276,7	174,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.332,3	1.157,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.055,6	1.332,3

Betriebliche Kennzahlen

			2015	2014
Eigenkapitalquote	=	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	31,7	30,3
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	=	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	5,01	4,88
% Anteil der Erlösschmälerungen	=	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$ %	2,6	2,0
% Anteil der Mietforderungen	=	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten+abger.Umlagen}}$ %	0,9	1,1
Fluktuationsrate	=	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	7,8	7,3
Leerstandsquote	=	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	1,7	0,8
Instandhaltung/m² p.a.	=	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	29,24	26,14
Gebäudeerhaltungs-koeffizient/m² p.a.	=	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskost}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	34,96	32,82
Verwaltungskosten/m² p.a.	=	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	10,32	10,53

Relevante betriebliche Kennzahlen entwickelten sich in 2015 überwiegend positiv. Bei niedrigen Verwaltungskosten leistet die Genossenschaft große Anstrengungen im Bereich der Instandhaltung und hält durch ein straffes Mahnwesen den Anteil der Mietforderungen gering. Die Sollmiete steigt weiter moderat und lässt Spielraum nach oben. Die Eigenkapitalquote steigt nach Jahren der Investitionen mit hohen Darlehensaufnahmen wieder leicht an. Die Fluktuationsrate bleibt kons-

stant niedrig, ein Zeichen der Zufriedenheit unserer Mieter. Die Steigerungen bei Leerstandsquote und Erlösschmälerungen hat keine strukturellen Ursachen, sie sind bedingt durch geplanten Leerstand wegen Abriss von Häusern in Lahr, Jammstraße/Lotzbeckstraße und wegen anstehenden bzw. z.T. bereits durchgeführten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in Oberkirch, Esperantostraße und Offenburg, Okenstraße 8-12 und Stegermattstraße 2.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich gemacht hätten, sofern sie sich bereits vor Ablauf des Berichtszeitraums ereignet hätten, sind nach dem Schluss des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

Prognosebericht

Der Vorstand erwartet, dass sich die GEMIBAU auch im Jahr 2016 weiterhin positiv entwickeln wird. Die Rahmendaten sind unverändert gut. Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung der Region stellt sich positiv dar. Die Einwohner- und Haushaltszahlen werden kurz- und mittelfristig steigen. Die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum in unserer Region ist nach wie vor hoch.

Wir planen auch für das Geschäftsjahr 2016 einen positiven Jahresüberschuss, welcher uns ermöglicht, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und auch noch einen Teil des Jahresüberschusses in die Rücklagen einzustellen, um unsere Eigenkapitalbasis zu stärken. Bei annähernd gleichen Zinsaufwendungen, Tilgungen und Abschreibungen und einer moderaten Steigerung bei den Mieterlösen sowie weiterhin erheblichen Ausgaben bei der Instandhaltung und Modernisierung prognostizieren wir einen Jahresüberschuss von T€ 850.

Schwerpunkte der Modernisierungsmaßnahmen wird das Gebäude Straßburger Straße 8/10 in Achern sein, welches eine umfangreiche energetische Modernisierung erhalten wird sowie Gebäude des Areals Trampler in Lahr, welche einer Außenanierung bedürfen. Darüber hinaus werden diverse mittlere und kleinere Maßnahmen durchgeführt, sodass zusammen mit der laufenden Instandhaltung ein Instandhaltungsaufwand von rund 6 Mio. € wirtschaftlich zu tragen sein wird. Wir gehen damit konsequent den Weg der Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes weiter. Eine Herausforderung stellt auch der Neubau der 104 Wohnungen als Bauträgermaßnahme im Zentrum Offenburgs dar.

Unser ständiges Ziel, attraktive und bezahlbare Produkte für unsere Mitglieder, Erwerber und Eigentümer anzubieten, werden wir nicht aus den Augen verlieren. Wir erwarten durch unsere breite Aufstellung mit den Geschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung auch zukünftig ein erfolgreiches Wirtschaften und gute Ergebnisse.

Risiken und Chancen

Die Genossenschaft verfügt über ein auf die Unternehmensgröße abgestimmtes internes Risikomanagementsystem. Es stellt die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für die Genossenschaft wesentlichen Risiken sicher. Wichtige Bestandteile des Systems sind regelmäßige Auswertungen der Geschäftsentwicklung.

Zum Bilanzstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder sonstige beeinträchtigende Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Typische Risiken in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Genossenschaftsbetrieb sind im Rahmen üblicher Versicherungen abgesichert.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgt konservativ in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten. Derivative Finanzformen bestehen nicht. Das aktuelle Zinsumfeld bietet die Chance, günstige Kreditmittel mit entsprechenden Tilgungsraten zu vereinbaren. Es besteht ein aktives Darlehens-Portfoliomanagement. Ein nennenswerter Anstieg der Zinsen in 2016 wird nicht erwartet. Durch stetige Mieteinnahmen aus den Wohnungsbeständen und den vorhandenen liquiden Mitteln und Kreditlinien kann die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Ein konsequentes Mahnwesen reduziert das Risiko von Forderungsausfällen.

Entscheidend für die Geschäftstätigkeit und dem Erfolg der Genossenschaft ist die aktuelle und zukünftige Nachfrage an den Wohnungsmärkten. Die Rahmenbedingungen auf dem mittelbadischen Wohnungsmarkt und die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft erlauben es, auch zukünftig für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein. Das Geschäftsgebiet der Genossenschaft ist von einer guten Beschäftigungssituation und Zuwanderungsgewinnen bestimmt. Unabhängig von der guten Nachfragesituation hat das Unternehmen seinen Immobilienbesitz deutlich durch energieeffiziente Modernisierungen und Wohnumfeldgestaltungen aufgewertet.

Chancen werden im Bauträgergeschäft gesehen. Der gerade begonnene Neubau von 104 Wohnungen in Offenburg – das größte gegenwärtige Bauprojekt der Genossenschaft – weist bereits jetzt schon eine gute Nachfrage auf. Nachdem über 2/3 der Gesteungskosten vergeben worden sind, ist auch eine entsprechende Kostensicherheit gegeben.

Wir erwarten, dass unsere breite unternehmerische Aufstellung eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaft darstellt.

Offenburg, 13. Mai 2016

Der Vorstand



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

Vertreter nach Wahlbezirk

(Stand 31.05.2016)

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	Bäregasse 18	77948 Friesenheim
Winkler, Eugen	Weingartenstr. 34	77948 Friesenheim
Nowak, Stefan	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr

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	Bühlerfeldstr. 5	77652 Offenburg
Conrad, Franziska	Wiesenwaldstr. 4a/4	77736 Zell a. H.
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	Anselmentstr. 6a	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	Zur Jungviehweide 13	72505 Krauchenwies
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
Klaus Hohnwald
Thomas Fix
Miguel Babo
Michael Schebesta