



GESCHÄFTSBERICHT 2017

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Gründung:

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 65 Jahren Menschen aus allen sozialen Milieus mit sicheren und kostengünstigen Wohnungen.

Inhalt					
	04	10	20	26	28
Daten und Fakten: Das Wichtigste im Überblick	Unser Auftrag: Soziale Verantwortung: Langfristige Sicherheit	Die Objekte: Neubau und Sanierungen	Der Bericht des Aufsichtsrates	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



Christine
Mildenerger



Martin Kern



Alfred Schütz



Markus Bruder



Bilanzsumme T€

116.398,7

100 %

Vorjahr
117.380,2

Trotz Reduzierung
weiterhin auf hohem
Niveau



Jahresüberschuss T€

1.662,3

Vorjahr
1.341,1

Erhöhung durch aktive
Liegenschaftspolitik
und Bauträgermaß-
nahmen



Dividende

6 %

Ausschüttung 6 %

Dividende liegt seit
Jahren deutlich über
dem Niveau vergleich-
barer Unternehmen



Eigenkapitalquote

32,1

Vorjahr
30,6

Leichte Erhöhung
und solide Basis



Eigenkapitalrentabilität

4,4

Vorjahr
3,7

Deutliche Erhöhung
aufgrund Jahres-
überschuss



Cashflow

11.197,2

Vorjahr
2.898,6

Starke Erhöhung
durch Bauträger-
geschäft und
Abverkauf

Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

69

Vertreterversammlung am 29. Juni 2017

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2016 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

Wiederwahl: Martin Kern und Alfred Schütz

Neuwahl: Christine Mildenberger

Personal

34

28 Mitarbeiter in Vollzeit, davon 6 in Teilzeit

3 Neueinstellungen, 4 Abgänge

12 Mitarbeiter im Regiebetrieb

Daneben werden 21 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt (Vorjahr: 20)

3

3 Auszubildende

3

3 Personalversammlungen sowie Mitarbeitergespräche

Mieterzeitungen

3

3 Mieterzeitungen, die über aktuelle Geschehnisse in der Genossenschaft informieren

Eigene Mietwohnungen

2.755

100 % Vorjahr 2.765

Geringfügiger Abverkauf von Wohnungen

Gesamtwohnfläche m²

198.990

Vorjahr 200.516

Auf vergleichbarem Niveau wie 2016

Anzahl Bewohner

6.023

Vorjahr 6.002

Auf vergleichbarem Niveau wie 2016; nur marginale Änderungen

Fluktuation

7,7 %

Vorjahr 6,7 %

Nach wie vor sehr guter Wert

Durchschnittsmiete pro m²

5,16

Vorjahr 5,05

Geringfügige Steigerung durch allgemeine Mietanpassungen

Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des lokalen Mietmarktes

Umsatzerlöse T€

39.999,40

Vorjahr 20.071,10

Verdoppelung aufgrund Bauträgergeschäft

Projekte

5	4	2	4	4
5 modern gestaltete Gebäude mit insgesamt 104 Eigentumswohnungen Baufertigstellung Winter 2017/2018 Offenburg Am Kronenplatz	4 neue Dachgeschosswohnungen sowie energetische Sanierung und Aufwertung der Außenanlagen Achern Straßburger Straße 8-10	2 Mehrfamilienhäuser in ein modernes „KfW Effizienzhaus 55“ umgebaut und neugestaltet Oberkich Esperantostraße 18 + 20	In nur 4 Monaten (Juni bis September 2017) energetische Sanierung des Hauses, Grundrissänderung der Wohnungen, Errichtung einer zusätzlichen Wohnung und Außensanierung Offenburg Stegermattstraße 2	Investition von über 4 Mio. Euro für eine umfassende Sanierung mehrerer Wohnhäuser auf dem Areal Trampler Lahr Areal Trampler

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

4.415,0

100 %
Vorjahr
1.307,6

Deutlich erhöhte Neubautätigkeit



Investitionsvolumen Modernisierungen

6.671,6

Vorjahr
4.090,7

Deutliche Steigerung. Höchster Wert seit Bestehen der Genossenschaft



Instandhaltungsaufwand

2.798,9

Vorjahr
2.724,5

Laufende Instandhaltung auf konstant hohem Niveau



Anzahl Mitglieder

3.639

Vorjahr
3.602

Zuwachs als Zeichen der Attraktivität der Genossenschaft



Gezeichnete Anteile

23.301

Vorjahr
22.721

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft



Geschäftsguthaben

6.960,6

Vorjahr
6.778,0

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft

Unser Auftrag

Soziale Verantwortung

Der Ursprung des sozialen Auftrags der GEMIBAU ist alt, fast 70 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, nach fast einem dreiviertel Jahrhundert zivilisatorischer Evolution sind sehr viele Menschen auf Hilfe und günstigen Wohnraum angewiesen. Mit sogar – wie wir fast täglich aus den Nachrichten hören – steigender Tendenz.



1951
2018

1951 schien die kausale Lage einfacher: 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.

Heute, 2018, ist die Kausalität der Not deutlich komplexer, wenn nicht gar unübersichtlich. Tektonische Verschiebungen der Arbeitswelt, der Weltpolitik, der Gesellschaft und nicht zuletzt der Werte, der Art, wie Denken und Handeln insbesondere auch medial zustande kommt, bieten dem Aufmerksamen ein breites Spektrum an Möglichkeiten für die Wahrnehmung sozialer Verantwortungsbereitschaft.

Im Rahmen ihrer Methode „Schaffen, Erhalten und Entwickeln von Wohn- und Lebensraum“ und ihres Auftrags „insbesondere für bedürftige Menschen“ initiiert, betreibt und fördert die GEMIBAU viele Engagements mit humanitärem Charakter – nachfolgend ein paar Beispiele der „Sozialrendite“ – Mehrwerte, die durch das Handeln der Genossenschaft entstehen.

Soziale Verantwortung Beispiel

1

Kita
Lahr, Kaiserstraße 93a

Richtfest 26.04.2018

**Lahrer
Pünktchen**

Bereits 2012 hatte die GEMIBAU das 1700 Quadratmeter große Areal in der Kaiserstraße 93a erworben, zusammen mit einem 900 Quadratmeter großen Parkplatz. Im Erdgeschoss des neu gebauten viergeschossigen Hauses mit 32 Wohnungen wird das „Lahrer Pünktchen“ einziehen, eine von der gemeinnützigen Reha-Südwest Südbaden getragene Kindertagesstätte mit 40 Ganztagsplätzen und zehn Krippenplätzen für Kinder unter drei Jahren. Kinder mit und ohne Behinderung sollen sich dort begegnen. Eine Gruppe des Schulkinder Gartens Offenburg für sechs bis acht Kinder mit besonderem Förderbedarf, Entwicklungsverzögerungen und Körperbehinderungen wird ebenso in der inklusiven Einrichtung einen dauerhaften Platz finden. Ein Musterbeispiel der Inklusion.

Soziale Verantwortung Beispiel

2

Wohnhaus für Menschen mit Behinderung
Offenburg, Kesselstraße 10**Inklusion
mittendrin**

Preiswerter Mietwohnungsbau mitten in der Innenstadt – zumal für Menschen mit Handicap – ist kaum vorhanden. So hat die GEMIBAU in Abstimmung mit der Denkmalpflege und in Zusammenarbeit mit den Albert-Schweitzer-Werkstätten der Lebenshilfe Offenburg ein Wohnhaus für Menschen mit Handicap gebaut und damit deren Teilhabe am innerstädtischen Geschehen nur wenige Meter von der Fußgängerzone entfernt ermöglicht. Die Nutzung des Gebäudes ist durch einen langfristigen Nutzungsvertrag geregelt. Die GEMIBAU garantiert eine sichere und preisgünstige Miete – die Lebenshilfe regelt eigenständig die Vermietung der Wohnungen. Ein Projekt, das mehrfach ausgezeichnet wurde.

Soziale Verantwortung Beispiele

3

Integrationszentrum
Lahr, Turmstraße 14**Für Menschen, die
Hilfe brauchen**

Die GEMIBAU errichtet in der Lahrer Turmstraße 14 ein Integrationszentrum für Suchterkrankte. Über vier Stockwerke entstehen insgesamt 28 Appartements sowie zwei 3-Zimmer- und zwei 4-Zimmer-Wohnungen. Das Objekt wird langfristig an die Arbeitsgemeinschaft für Gefährdetenhilfe der Erzdiözese Freiburg (AGJ) vermietet. In verschiedenen Wohngruppen sollen zentral Menschen Betreuung finden, die aufgrund persönlicher Probleme auf Hilfe angewiesen sind.

4

Frauenhaus
Offenburg**Mitgliedschaft
verpflichtet**

Die Geschäftsstelle des Vereins „Frauen helfen Frauen Ortenau e.V.“ ist Genossenschaftsmitglied der GEMIBAU. Die GEMIBAU unterstützt die vom Verein betreuten Frauen bei der Wohnungssuche und hilft ihnen damit, eine neue Eigenständigkeit aufzubauen.

5

Unterbringung von
Flüchtlingen**Akute Hilfe**

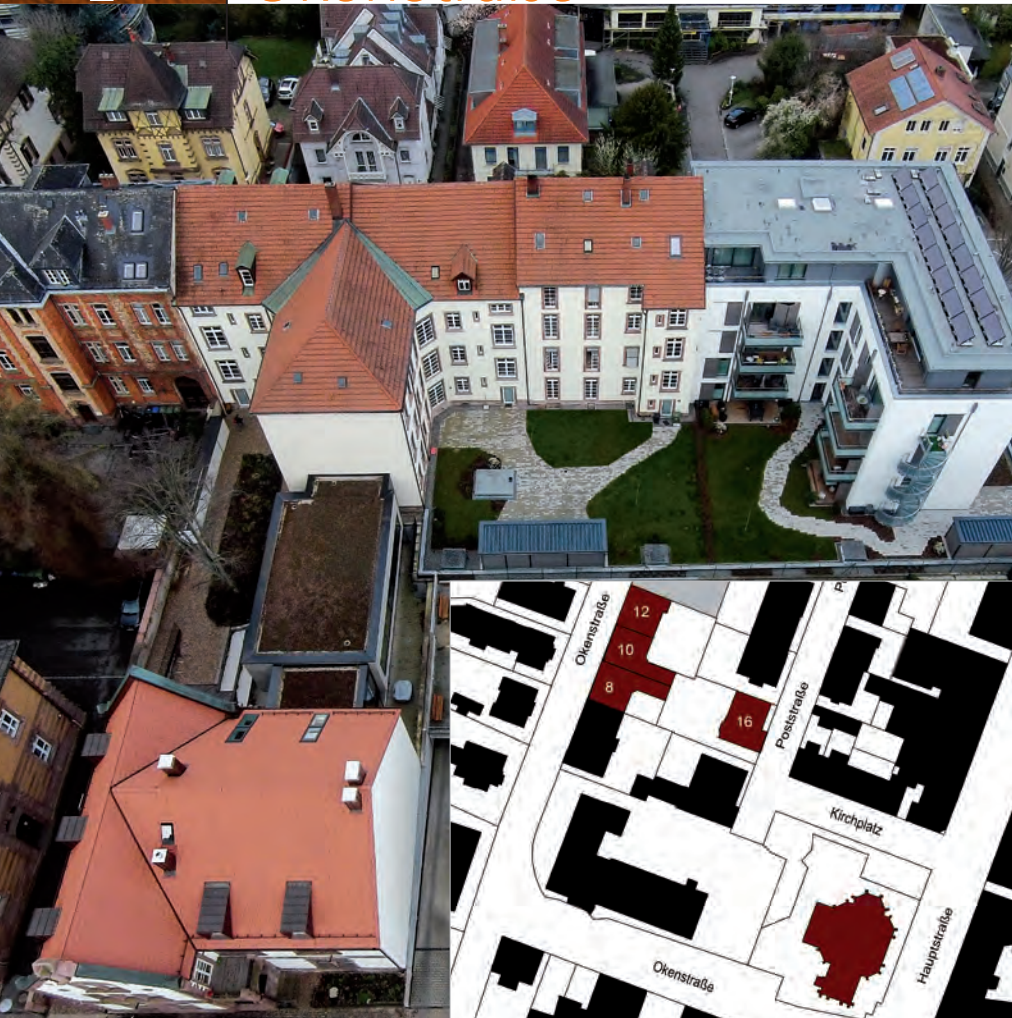
Unabhängig von politischen Diskussionen gibt es akute Handlungsnotwendigkeiten, die sich schlicht im Wert der Humanität begründen. Die GEMIBAU hilft als Wohnungsbau-genossenschaft selbstverständlich unterkunftssuchenden Flüchtlingen.

6

Wohngruppen der Lebenshilfe
Offenburg-Oberkirch e.V.**Leben in Wohngruppen
mit Betreuung**

Die Albert-Schweitzer-Werkstätte der Lebenshilfe Offenburg-Oberkirch e.V. hat von der GEMIBAU 2 Wohnungen in der Hindenburgstraße 22 und 1 Wohnung in der Ahornallee 7 angemietet.

7

Evangelisches Kirchenzentrum
Okenstraße**Evangelische Kirchengemeinde,
Rettung der Infrastruktur**

Die Ausgangslage:

- 3 von der Kirchengemeinde teilmietete Gebäude der Offenburger Okenstraße,
- daneben angrenzend ein freies, unbebautes Parkplatzgrundstück,
- dahinter – bislang unbeteiligt – die Poststraße mit dem sanierungswürdigen Pfarrhaus der evangelischen Kirchengemeinde
- und dann die Veränderung: 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 Altbaugebäude neu und optimiert damit die Infrastruktur der über das Areal verteilten Kirchengemeinde.



8

Betreutes Wohnen

**4 Häuser in
Offenburg und Lahr**

Angesichts der demografischen Entwicklung, aufgrund derer es immer mehr Senioren gibt, die ein immer höheres Lebensalter erreichen, reagiert die GEMIBAU mit einem attraktiven Angebotsportfolio für seniorengerechtes Wohnen. Dazu gehört auch, vorhandene Wohnungen mit einem gehobenen Maß an Service auszustatten. In Zusammenarbeit mit der AWO, Caritas und Diakonie und nach Zeichnung von GEMIBAU-Geschäftsanteilen können Senioren als Mitglieder der Genossenschaft das Service-Wohnen der GEMIBAU in Anspruch nehmen.

Betreute Seniorenwohnanlage

- „Haus Wiede“ in der Oskar-Muser-Straße 7 / Walter-Clauss-Straße 4, Offenburg
- in der Bauerngasse 3, Offenburg
- in der Altenburger Allee 11/13, Offenburg
- in der Klostermühlgasse 23, Lahr

In Zusammenarbeit mit



Unser Auftrag

Bauen ist Politik

*) Quelle: PROGROS

Bauen und Bedarf - einander vorbei: In den 4 Jahren bis 2015 wurden allein in Baden-Württemberg 88.000 Wohnungen* zu wenig gebaut. Heute, nur 3 Jahre später, steigt die Zahl der zusätzlich benötigten Wohnungen um das Dreifache, auf rund 65.000 pro Jahr. In nicht einmal 2 Jahren, Ende 2020, stehen wir vor einem Fehlbedarf von 200.000 Wohnungen. Vor allem dort, wo es Arbeit gibt: in den Städten. Aber es geht nicht vorwärts: Die Nachverdichtung im Bestand und in den inneren Peripherien stößt überall auf juristische Barrieren, errichtet 1962.

Um die drängende Nachfrage überhaupt stillen zu können, wird sogar wieder über Siedlungserweiterungen im Außenbereich nachgedacht – damit aber das von breitem Konsens getragene Nachhaltigkeitsleitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ torpediert.

Eigentor BauNVO: Wenn einem Recht die Berechtigung schwindet.

nach inaktuellen Regeln

Bauen ist Veränderung des Lebensraumes ...

... Veränderung des Lebensraumes ist soziale Interaktion (mit ökologischen, ökonomischen und gesellschaftsstrukturellen Folgen) ...

... und soziale Interaktion ist stets Politik (in der Dynamik der verschiedensten Interessen).

Kurz: Kein Stein liegt auf dem anderen ohne Politik. Umgekehrt mag das Bauen nicht immer Politik gestalten, aber die Politik gestaltet immer das Bauen. Zum Beispiel, ganz pragmatisch, die Baunutzungsverordnung. Ein umfassendes Regelwerk aus dem Jahre 1962, aus einer Zeit, in der das Bauen gegenüber heute (die zum Teil absurden Details der BauNVO wollen wir hier unter Verzicht auf ihren sildbürgerhaften Unterhaltungswert nicht weiter ausführen) wohlverständlich komplett anders motiviert, substanziiert und strukturiert war. Ohne dies im Einzelnen zu begründen: Die Voraussetzungen waren schlicht gänzlich andere als heute. Heute sind Städte mit völlig neuen Situationen konfrontiert – regeln diese jedoch mit einer an inaktuellen (gleichbedeutend mit irrationalen) Situationen orientierten Baupolitik: immer noch den Geist der Charta von Athen atmend, mit den Idealen der Funktionstrennung und der durchgrünenden, eher locker bebauten Stadt.

Damit hat heute die BauNVO den Kontakt zur unserer modernen Realität verloren mitsamt ihrer Anwendungseignung: Viele Städte lassen trotz vorhandener Flächen Innenbebauungen nicht oder nur mit juristisch komplizierten, zeit- und arbeitsaufwendigen und Bürgern kaum noch vermittelbaren Ausnahmeregelungen zu. Effekt: Von den Leitwerten der Nachhaltigkeit umzingelte Stadtfächen komprimieren immer mehr Menschen auf dichtem Raum, erzeugen einerseits Lebendigkeit, Dichte und Mischung, andererseits Wohnungsnot und eskalierende Mietpreise. So schafft ein Problem zwei nächste: die Installation der Mietpreisbremse und die Effekte aus deren Unwirksamkeit.

Der Zweck der 1962 gesellschaftlich gewünschten und von den Städten demokratisch beschlossenen Ziele mitsamt ihrem eigens dafür konstruierten Instrument, der BauNVO, ist in vielen Teilen obsolet: Heute, 56 Jahre danach, wirkt sie nicht für sondern gegen die Gesellschaft.

Übrigens nicht nur sie: Auch das eng mit dem Bauplanungsrecht verknüpfte Immissionsschutzrecht muss an die heutigen technischen Möglichkeiten und städtebaulichen Ziele angepasst werden. Nach ihm darf z. B. in vielen Fällen nicht dort gewohnt werden, wo man arbeitet. Update abgelehnt: Home office Null Punkt Null.



Wohnen 1962: nicht mehr ganz zeitgemäß

Projekte 2017

1

Kronenwiese Offenburg

Gebautes Denken

Es klingt vollmundig – und das zu Recht: Mit der Fertigstellung seiner Außenanlagen haben wir 2017 eines unserer größten und sicher auch schönsten Neubauprojekte abgeschlossen. Es entstand (auch mit der Modernisierung des angrenzenden Kronenplatzes) insgesamt ein großzügiges Quartier, das mit seinen 104 Eigentumswohnungen in puncto Wohnkomfort und Lebensqualität landesweit Vorzeigecharakter besitzt und das Stadtbild Offenburgs auf besondere Weise bereichert. Und wozu all der Aufwand?

Zentral mit bester Anbindung an Verkehr, städtische Infrastruktur, Versorgung und Erholung, energieeffizient und barrierearm gebaut und mit Wohlfühlatmosphäre umgeben gelten die komfortablen Stadtwohnungen zu Recht als ein Zuhause, das man nie wieder aufgeben möchte. Und plötzlich – inmitten aller Baubeschreibungen, allen Superlativen zu Architektur und Ausstattung – wird er gegenwärtig: der Mensch. Der, für den wir das alles tun. So macht es uns (neben all der gelungenen Architektur und der hochwertigen Ausstattung) darum besonders viel Freude und auch stolz, dass unsere Philosophie erneut funktioniert hat: eine Baustruktur zu schaffen, die einer Vielfalt an unterschiedlichen Menschen quer durch alle Individualismen ein neues Zuhause geben kann. Genau dies rechnen wir unserem genossenschaftlichen Grundverständnis zu: So sehr Kritiker auch gemahnt hatten, in solch prädestinierter Lage hätten wir doch höhere Preise erzielen können (wenn nicht gar sollen), so deutlich wird eben genau an diesem Punkt, dass sich genossenschaftliches Denken von rein gewinnorientierter Gedankenlosigkeit grundlegend unterscheidet: Wer sich wie die GEMIBAU für eine nachhaltige Stadtentwicklung einsetzt und wer die Verantwortung für eine differenzierte und deshalb funktionierende Gesellschaft ernst nimmt, der schafft Wohnraum, der nicht bloß für anonyme Kapitalanleger mit Renditezielen, sondern für die selbst in den Wohnungen lebenden Menschen erschwinglich ist! Dazu gehört der Polizist genauso wie der leitende Angestellte oder der Facharbeiter oder die vielen anderen, die sich jetzt über ihre neue Wohnung im Quartier Kronenwiese freuen. Offenburg, ja jede Stadt, lebt von dieser Vielfalt und Humanität.



Modernisierung

2

Straßburger Straße 8/10 & 15/17
Achern**Mehr Wohnkomfort,
mehr Wohnraum**

Das Modernisierungs- und Erweiterungsprojekt in der Straßburger Straße ist fast abgeschlossen. Die beiden Häuser Nr. 8 und 10 erhielten ein umfangreiches Verschönerungsprogramm und wurden zudem um je zwei Dachgeschosswohnungen bereichert. Neben der obligatorischen energetischen Sanierung inklusive neuer Fenster stand ganz klar der Wohnkomfort im Vordergrund. So erhielten alle Wohnungen großzügige Vorstellbalkone und neue Badezimmer. Das besondere Plus: Ein Entlüftungssystem sorgt ab sofort für ein gesundes Wohnklima. Dazu wurden noch die Außenanlagen an das verschönerte Gesamtbild angepasst und mit sechs neuen Garagen, Müll- und Fahrradhäuschen sowie einem eigenen Kinderspielplatz deutlich aufgewertet.

Nachdem die Arbeiten an den Häusern Nr. 8 und 10 erfolgreich abgeschlossen wurden, folgten im Sommer 2017 die Nachbargebäude Nr. 15 und 17. Auch hier dürfen sich die Mieterinnen und Mieter über neue Vorbaubalkone, sanierte Treppenhäuser, Gegensprechanlagen, moderne Wohnraumentlüftung und vieles mehr freuen. Darüber hinaus wurden die Gebäude umfangreich gedämmt und an heutige Standards in Sachen Energieeffizienz angepasst. Abschließend wurden die gesamten Außenanlagen neu gestaltet und neue Garagen, Stellplätze, Zuwege und abschließbare Abfall- und Fahrradhäuser angelegt.



Sanierung

3

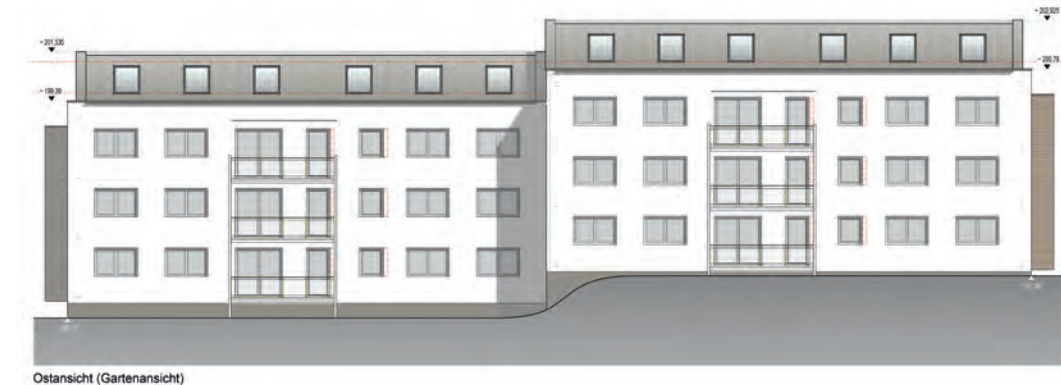
Esperantostraße 18 + 20
Oberkirch**Bestandssicherung und
Aufwertung**

Nicht mehr zeitgemäß und nur äußerst schwierig zu vermieten war das Mehrfamilienhaus Esperantostraße 18 und 20.

Kernstück der Arbeiten bildete darum die Neugestaltung der Grundrisse. Mit umfangreichen Um- und Anbauten sowie Anpassungen an den heutigen Wohnstandard wurde das Gebäude in ein modernes „KfW Effizienzhaus 55“ umgewandelt.

Dank umfangreicher Dämmung und neuer Heiz- und Photovoltaik-Technik verbraucht das Gebäude heute nochmals 45 Prozent weniger Energie als für Neubauten vorgeschrieben ist. Erreicht wird dies zentral durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken, die mittels Gasbrennwerttechnik nicht nur hocheffizient Heizwärme und Warmwasser, sondern auch Strom produzieren.

Mit geräumigen Badezimmern, großzügigen Vorstellbalkonen, neuen Fenstern, Türen, dezentraler Wohnraumentlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie sechs neuen Carports, einem Spielplatz und vielem, vielem mehr werden die Objekte nach Fertigstellung kaum wiederzuerkennen sein. In der Investitionssumme von rund 2,5 Millionen Euro ist ebenfalls der Ausbau des Dachgeschosses enthalten. Hier entstehen im Frühjahr 2018 zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80 Quadratmetern und zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 72 Quadratmetern Wohnfläche.



Sanierung

4

Stegermattstraße 2 Offenburg



Ähnlich beispielhaft auch für viele andere Sanierungsprojekte hier unsere Maßnahmen für das Anwesen in der Stegermattstraße 2:

1.) Energetische Sanierung

- Fenstererneuerung
- Neue Dacheindeckung mit Dämmplatten
- Eingangstürelemente mit Treppenhausfenster
- Erneuerung der zentralen Ölheizung durch Gasbrennwertheizung mit Solarthermie
- Wärmemengezähler für Boil-erzulauf und Stromzähler für Heizanlage
- Erneuerung der Heizkörper mit Heizkostenverteiler
- Kellerdeckendämmung

2.) Wohnungssanierung EG bis 3.OG mit Grundrissänderungen

- Trennung von Küche und Bad
- Elektroerneuerung
- Sanitärerneuerung
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten
- Bodenbeläge Parkett

3.) Zusätzlicher Wohnraum

Errichtung einer zusätzlichen Dachgeschosswohnung mit Dachbalkon

4.) Außensanierung

- Erneuerung Balkonbeläge und Balkongländer
- Erneuerung Hauseingangstüren mit Briefkastenanlage
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Außenanstrich

Sanierung

5

Areal Trampler Lahr



Gebäude Christian-Trampler-Hof 1 bis 9 und Bergstraße 39 bis 43

Rund 4,5 Mio. Euro investiert die GEMIBAU in die umfassende Sanierung mehrerer Gebäude auf dem Areal Trampler in Lahr. Zu den Maßnahmen gehören u.a.:

- Fassadenüberarbeitung und Neuanstrich nach Farbkonzept
- Erneuerung der Hauseingangstüren mit Briefkastenanlage
- Dachüberarbeitung und Austausch defekter Dachziegel
- Blechverkleidung aller sichtbaren Dachgaubenhölzer
- Balkone werden mit Fliesen und die DG-Balkone mit Holz belegt
- komplette Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Fliesenbeläge an Treppen und Fluren, neuer Oberputz
- Erneuerung der kompletten Außenanlage mit Neuabdichtung der Tiefgarage

Das Geschäftsjahr 2017



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des mittelbadischen Wohnungsmarktes befasst. Er hat sich den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben entsprechend, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Verkauf, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen.

Gegenstand von 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 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, die Bewirtschaftung und das Risikomanagement.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten in einer Sitzung, die Mitglieder des Personalausschusses in drei Sitzungen.

Der Jahresabschluss 2016 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen vbw geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen. 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 2017 und 14. Februar 2018 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft enden in diesem Jahr die Amtszeiten von Herrn Markus Bruder, Herrn Richard Bruder, Herrn Dr. Christoph Jopen und Herrn Reinhart Kohlmorgen. Alle vier Mitglieder stellen sich zur Wiederwahl.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte stets vertrauensvoll und konstruktiv. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren motivierten Einsatz und großes Engagement. Das gute Jahresergebnis spiegelt das vertrauensvolle Miteinander aller Beteiligten und die Kompetenz der Gremien und Mitarbeiter wieder.

Ein besonderer Dank ist den Geschäftspartnern für ihre Unterstützung und Verbundenheit mit der Genossenschaft auszusprechen. Wir danken auch unseren Mitgliedern, die der Genossenschaft in den vergangenen Jahre die Treue gehalten haben und zugleich den Mietern der von den Baumaßnahmen betroffenen Gebäude. Wenngleich die Maßnahmen unumgänglich sind, so ist uns durchaus bewusst, dass sie zu Belastungen auf Seiten der Mieter führen.

Offenburg im Mai 2018

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

Christine Mildemberger

Martin Kern

Alfred Schütz

Markus Bruder

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					
	30	32	36	42	44
Grundlagen der Genossen- schaft		Wirtschafts- bericht			Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
		Gesamtwirt- schaftliche und branchenbezo- gene Rahmen- bedingungen Geschäftsverlauf	Lage - Ertragslage - Finanzlage - Vermögenslage	Finanzielle Leistungs- indikatoren	



Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Mittelbadische Baugenossenschaft eG (im folgenden GEMIBAU genannt) ist das größte Wohnungsbauunternehmen im mittelbadischen Raum mit Sitz in Offenburg. Gegründet wurde die Genossenschaft am 18.01.1951 in den Nachkriegsjahren vor allem um Heimatvertriebenen günstigen Wohnraum bereitzustellen. Eingetragen wurde die Genossenschaft am 19.10.1951 im Genossenschaftsregister GnR 390023 am Amtsgericht Freiburg.

Das Geschäftsfeld der GEMIBAU liegt in der Bewirtschaftung der genossenschaftseigenen ca. 2800 Wohnungen, die sich entlang des Oberrheins von Herbolzheim im Süden bis Achern im Norden erstrecken mit deutlichen Schwerpunkten in Offenburg (ca. 1600 Wohnungen) und Lahr (über 800 Wohnungen). Darüber hinaus erstellt die GEMIBAU Mietwohnungen für den Eigenbestand, betreibt Bauträgergeschäfte und verwaltet knapp 900 Wohnungen für Dritte.

Gemäß Satzung in der Fassung vom 18. Juli 2008 ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung. Diesem Ziel kommt die Genossenschaft kontinuierlich nach, in dem sich erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand investiert, neu baut und nachhaltig bewirtschaftet. Dabei wird darauf geachtet, dass die Miete für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt. So liegt das Mietniveau der Genossenschaft deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Die Mitglieder der GEMIBAU sind Anteilseigner und Nutznießer der Genossenschaft. Dabei ist die Höhe der Beteiligung des einzelnen Mitglieds unerheblich, da alle Mitglieder in der Genossenschaft die gleichen Rechte und Pflichten besitzen. Zum Jahresende 2017 hatte die GEMIBAU 3639 Mitglieder und damit 37 Mitglieder mehr als im Vorjahr; das Geschäftsguthaben ist um rund 182.000 € auf nunmehr 6,96 Mio. € gestiegen: ein Zeichen für die Attraktivität der Genossenschaft.

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2017 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2017 aufgrund der guten Erträge auf einem außergewöhnlich hohen Niveau von über 51 €/m² Gesamtwohnfläche. Damit liegt die Genossenschaft in der Spitzengruppe vergleichbarer Unternehmen. Das 2016 begonnene Projekt eines Neubaus von 104 Wohnungen konnte Ende 2017 fertiggestellt und alle Wohnungen konnten an Eigentümer veräußert werden. Damit wurde eine der größten genossenschaftlichen Baumaßnahmen in zentraler Lage in Offenburg erfolgreich und in kürzester Zeit abgeschlossen. Erwähnenswert waren 2017 die Veräußerung eines projektierten und genehmigten Wohnungsbauprojektes und der Erwerb eines weiteren zentralen Grundstücks in Offenburg. Für letzteres wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der zwischenzeitlich zur Bauantragsstellung geführt hat.

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

Ziel unserer Genossenschaft ist die Erreichung positiver bzw. ausgeglichener Ergebnisse, um den Wohnungsbestand weiterhin nachhaltig zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ist eine klare Kunden- bzw. Mieterorientierung, eine gute Vermietungsquote und damit geringe Fluktuation sowie eine kontinuierliche Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation. Ein Schwerpunkt liegt in der Verbesserung der Instrumente für die Unternehmenssteuerung und die Durchführung von Weiterbildungsmaßnahmen.

Die Vertreterversammlung als oberstes Organ der Genossenschaft besteht in dieser Wahlperiode aus 69 Mitgliedern. Satzungsgemäß begann die Amtszeit der bereits im Oktober 2014 gewählten Vertreter mit dem Abschluss der Vertreterversammlung im Jahr 2015.

In den kommenden Jahren wird die Genossenschaft insbesondere in die Modernisierung des Bestandes investieren unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder sowie in den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen.

Hauptziel der Genossenschaft ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. An diesem Ziel arbeiten wir in guter Zusammenarbeit gemeinsam mit unseren externen Partnern, den Städten der Ortenau und den lokalen Akteuren. Sie sind wichtige Bausteine für die Entwicklung und Stabilisierung unseres Wohnungsbestandes und ein Beitrag zur Förderung unserer Mitglieder.

Wirtschaftsbericht

B

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im April 2018 veröffentlichte der Internationale Währungsfonds seinen alle zwei Jahre erscheinenden Weltwirtschaftsbericht, der zusammengefasst folgende Kernbotschaften herausstellte:

- die Weltwirtschaft bleibt weiterhin stark
- das Wachstum bleibt insbesondere bei den fortgeschrittenen Volkswirtschaften nicht stabil
- es bestehen weiterhin viele Risiken (geopolitische Spannungen, Klimawandel etc.)
- der Protektionismus nimmt zu
- Deutschland soll seine Investitionen erhöhen
- die Aktienmärkte werden einen Dämpfer bekommen
- der Euro-Zone geht es (noch) gut

Fazit: die Weltwirtschaft wächst, doch der Aufschwung ist begrenzt. Vor Risiken wird gewarnt und dringend zu Reformen geraten – solange es noch geht.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2% zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3% lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt und den weiterhin geringen Zinsen.

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2% liegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4% und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8% gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5% mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland gleichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6%. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1%. Bei den Kommunen macht sich positiv bemerkbar, dass sich deren Haushaltslage durch höhere Steuereinnahmen weiter verbessert hat. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10% des Bruttoinlandsprodukts.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen,

wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung von teilweise mehr als 10% werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten.

Im Jahr 2017 wurden bundesweit 348.000 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang um 7% gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10% gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7% verursacht.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2%) und entwickelte sich damit wie in

den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2%). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wengleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Denn allmählich fallen wichtige Impulse für den Wohnungsneubau-boom schwächer aus.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 284.000 fertiggestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten um 2,6%. Dennoch ist damit der Überhang an genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen damit auf 653.000 angewachsen, das ist der höchste Wert seit 1999.

Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen. In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Die fertiggestellten Wohnungen decken derzeit nicht den Bedarf. Insbesondere der Bedarf an geförderten und bezahlbaren Wohnungen im mittleren Preissegment wird bei weitem nicht abgedeckt. Eine Studie des Prognos-Instituts im Auftrag der Wohnraumallianz Baden-Württemberg prognostiziert einen wachsenden Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg für den Zeitraum von 2016 bis 2020 mit einem jährlichen Neubaubedarf von rund 54.000 Wohnungen. Zusätzlich zu dem bereits aufgelaufenen Wohnungsbaurückstand ergibt sich bis Ende 2018 eine voraussichtliche Lücke von über 150.000 Wohnungen.

Regionale Rahmenbedingungen

Laut Bericht des Statistischen Landesamtes hat der Ortenaukreis als größter Landkreis in Baden-Württemberg in den letzten drei Jahren einen Zuwachs von über 7000 Einwohnern erhalten. Das entspricht einem Plus von mehr als 4%. Zu den Gewinnern der Zuwächse zählten vor allem die großen Städte des Landkreises (Offenburg, Lahr), während einige kleinere Ort in den Tallagen eher Einwohnerverluste hinnehmen mussten.

Infolge der verstärkten Wohnungsknappheit wird Wohnen angesichts eines anhaltenden Fachkräftemarkts zu einem immer wichtigeren Standortfaktor. Im Rahmen der Prognos-Studie wurden fünf verschiedene Wohnungsmarkttypen in Baden-Württemberg auf Basis einer Differenzierung der Arbeitsplatzdichte sowie Wohnraumversorgung in den regionalen Wohnungsmärkten identifiziert. Der Ortenaukreis wird dabei als „sehr angespannter Wohnungsmarkt mit sehr starkem Arbeitsmarkt und hoher Arbeitsplatzdichte“ klassifiziert. Die Wohnungsmärkte dieses Typs sind u.a. von einem überdurchschnittlichen Anstieg an Wohnungsnachfrage gekennzeichnet.

Die GEMIBAU ist vorwiegend in den beiden großen Städten des Ortenaukreises tätig. Wesentliches Merkmal dieser städtischen Wohnungsmärkte ist eine relativ starke Differenzierung in Teilsegmenten. Alle Städte verfügen über einen umfangreichen Mietwohnungs- als auch Eigen-

tumswohnungsmarkt. Dabei sind zwar räumliche Schwerpunkte (Miete eher in der Stadt, Eigentum eher in den Ortsteilen) zu erkennen, jedoch keine eindeutige räumliche Trennung.

Fast 60% des Wohnungsbestandes der GEMIBAU befindet sich in Offenburg (Lahr: 30%). Der Anteil der GEMIBAU am Wohnungsgemeinde liegt damit bei ca. 6% aller Wohnungen (bzw. knapp 11% am Mietwohnungsmarkt). Sowohl der Landkreis wie auch die Städte Offenburg und Lahr haben sich dem Thema Wohnungsbau angenommen und regionale bzw. lokale Arbeitskreise gebildet an denen die GEMIBAU aktiv mitarbeitet. Die Stadt Offenburg beispielsweise hat ein „Handlungsprogramm Wohnen“ ins Leben gerufen und legt ebenso wie die Stadt Lahr zwischenzeitlich Sozialquoten bei der Entwicklung von Neubaumaßnahmen fest.

Im Rahmen einer Wohnraumbedarfsprognose bis 2030 stellt die Stadt Offenburg einen Bedarf von knapp 5200 Wohnungen fest, davon 3750 in der Kernstadt, also dem Gebiet in dem sich der Wohnungsbestand der GEMIBAU befindet. Der weitaus größte Teil des Bedarfs entfällt dabei auf Mehrfamilienhäuser. Als Schlussfolgerung der Bedarfsprognose werden fünf zukünftige Handlungsempfehlungen gegeben:

- mehr Wohnungsbau
- Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung
- Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Ansprüche
- Stärkung der Stadt-Ortsteil-Quartiere
- Aufbau einer systematischen Wohnmarktbeobachtung

Mit einer merklichen Entspannung des Wohnungsmarktes ist erst mit der Fertigstellung der gerade in Bau befindlichen bzw. projektierten Wohnungen zu rechnen. Bis zum Jahr 2022 werden voraussichtlich etwa 1600 Wohnungen in Offenburg entstehen.

Insgesamt herrscht in Mittelbaden in den großen Städten eine rege Bautätigkeit. Die Nachfrage

nach Eigentumswohnungen und (preiswerten) Mietwohnungen ist unverändert hoch, ebenso der Bedarf an qualitativ gut modernisierten Wohnungen.

Wettbewerbsverhältnisse

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 2800 eigene Wohnungen und ist damit das größte Wohnungsunternehmen in Mittelbaden. Über 1600 Wohnungen befinden sich in Offenburg, weitere rund 840 in Lahr, während sich die übrigen knapp 400 Wohnungen auf Achern, Oberkirch Ettenheim und Herbolzheim verteilen. Mit seinen Wohnungsbeständen in Offenburg ist die Genossenschaft damit Marktführer, in Lahr steht sie an zweiter Stelle nach der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2017 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden 704 Bewerber und weitere rund 2700 Anfragen bzw. Bewerbungen über das Internet. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter und preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2017 nicht. Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2017 mit € 51,10/Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche im Vergleich zum Vorjahr deutlich nach oben. Schwerpunkte der Modernisierung waren neben vielen kleineren Maßnahmen die Sanierung der 18 Wohnungen in der Esperantostraße 18/20, Oberkirch und 20 Wohnungen in der Straßburger Straße 15/17 in Achern, die Aufstockung mit weiteren 4 Wohnungen in der Straßburger Straße 8/10,

Achern, die Sanierung des Wohngebäudes Stegermattstraße 2 in Offenburg, die Sanierung der Außenfassaden der Häuser im Areal Trampler in Lahr sowie Modernisierung der Fahrstühle in den Hochhäusern Altenburger Allee 2,4,6.

Neubautätigkeit

2017 wurde die Bauträgermaßnahme der 104 Wohnungen in zentraler Lage von Offenburg fortgeführt. Das Investitionsvolumen insgesamt liegt bei rund 24 Mio. € und stellt damit eine der größten Investitionen der letzten Jahrzehnte dar. Zum 31.12.2017 waren rund 75% der Wohnungen verkauft und an die Käufer übergeben. Begonnen wurde mit den beiden Maßnahmen Kaiserstraße 93a, Errichtung einer Kindertagesstätte plus 32 Mietwohnungen und Turmstraße, Lahr, wo wir für eine Einrichtung ein Haus für ehemalige Suchtabhängige bauen. Beide Maßnahmen verbleiben im Bestand.

Verkäufe

2017 wurden aus dem Bestand 2 Einheiten verkauft (ein Reihenhauses und eine Wohnung) sowie ein Grundstück mit Baugenehmigung in Offenburg-Kreuzschlag. Die Verkaufserlöse betrugen rund 2 Mio. €.

WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2017 insgesamt 29 Wohnungseigentümergeinschaften, weiterhin bestand eine Hausverwaltung für Dritte.

Der Vorstand ist mit dem Geschäftsverlauf in 2017 sehr zufrieden, die meisten prognostizierten Zahlen des Wirtschaftsplans trafen ein. Der Jahresüberschuss lag mit rund 1,66 Mio. € zwar rund T€ 400 unter der Prognose. Er ist aber der beste seit vielen Jahren.

III. Lage

1) Ertragslage

	2017 T €	2016 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	-449,2	1.631,6	-2.080,8
Bau- und Verkaufstätigkeit	3.899,7	1.216,6	2.683,1
Betreuungstätigkeit	201,9	199,5	2,4
Kapitaldienst	11,8	-13,0	24,8
Summe Deckungsbeiträge	3.664,2	3.034,7	629,5
Verwaltungsaufwand	2.243,4	1.904,5	338,9
Betriebsergebnis	1.420,8	1.130,2	290,6
Übrige Rechnung	241,5	210,9	30,6
Jahresergebnis vor Steuern	1.662,3	1.341,1	321,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.662,3	1.341,1	321,2

1.662,3 T€ ↗

Jahresüberschuss

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** ist mit minus T€ 449 negativ, im Jahr 2016 gab es noch einen Überschuss von 1,6 Mio. €. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans für das Jahr 2017 vor über einem Jahr war sich der Vorstand bewusst, dass wir hohe Überschüsse aus dem Verkauf von Wohnungen auf der Kronenwiese und auch durch Bestandsverkäufe haben werden und haben uns dafür entschieden, diese Überschüsse in Instandhaltung zu reinvestieren.

Es gibt wie üblich moderat höhere Mieterlöse bei den Erträgen. Bei der Instandhaltung haben wir knapp 2 Mio. € mehr aufgewendet als 2016. Die Abschreibungen erhöhten sich um rund T€ 300 durch Abriss zweier Gebäude in Lahr, Lotzbeckstraße 26 und Jammstraße 14, was annähernd den Buchwerten dieser Gebäude entspricht. Dagegen wendeten wir rund T€ 250 weniger Zinsen auf als im Vorjahr, was sich mit der Umfinanzierung und Ablösung von Darlehen erklärt.

Prägend ist somit, dass wir 7,9 Mio. € Instandhaltung im Aufwand haben, darüber hinaus wurden weitere Instandhaltungsausgaben mit rund 2,1 Mio. € aktiviert, wir kommen somit auf rund 10 Mio. € in diesem Bereich.

Das Defizit aus der Hausbewirtschaftung wird durch den Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** mehr als ausgeglichen. Der Deckungsbeitrag beträgt 3,9 Mio. €, was zum einen dem sehr positiven Verkaufsgeschäft der insgesamt 104 erstellten Wohnungen auf der Kronenwiese in Offenburg und zum anderen den Erträgen aus dem Verkauf von Bestandseinheiten bzw. Grundstücken zu verdanken ist. Auf der Kronenwiese konnten 75% der Wohnungen zum 31.12.2017 fertiggestellt und an die Käufer übergeben werden.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen abbildet, steigt leicht an. Die höheren Betreuungsgebühren gehen insbesondere mit den verkauften Wohnungen in der Kronenwiese einher.

Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst ist positiv. Auffällig war der Rückgang der Zinsen für Giroverbindlichkeiten, das sind in diesem Falle kurzfristige Geldmarktdarlehen zur Sicherung der Liquidität infolge des Bauträgergeschäfts Kronenwiese, wobei wir in 2016 noch mehr zwischenfinanzieren mussten, in 2017 nur noch sporadisch, was mit dem guten Verkauf der Wohnungen zusammenhängt.

In der **Übrigen Rechnung** sind Erträge und Aufwendungen verschiedener Art aufgeführt, von Versicherungsentschädigungen, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten sowie in erster Linie ein großer Tilgungszuschuss für ein KfW-Darlehen mit T€ 157,5. Dieser Deckungsbeitrag erhöht sich von T€ 210 auf T€ 241.

Die **Verwaltungsaufwendungen** sind insbesondere durch eine Sonderzahlung an Vorstand und Mitarbeiter in Verwaltung und Regiebetrieb angestiegen. Veränderungen im Personalbereich und eine tarifliche Erhöhung werden ebenfalls abgebildet. Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen sind mit knapp T€ 400 zum Vorjahr konstant. Darüber hinaus lassen sich Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung direkt der Hausbewirtschaftung zurechnen (das sind Hauswartleistungen, Gartenpflege und Instandhaltung), und das in Höhe von insgesamt rund T€ 780, die bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung im ersten Betriebsbereich und somit bei der Ermittlung des dortigen Deckungsbeitrages angesetzt wurden. An dieser Stelle werden diese Kosten in gleicher Höhe wieder abgezogen und wir erhalten damit einen Verwaltungsaufwand in Höhe von rund 2,24 Mio. €.

Die Deckungsbeiträge erhöhen sich im Vergleich zu 2016 um rund T€ 660. Dabei ist der Instandhaltungsaufwand um 2 Mio. € angestiegen, im Gegenzug konnten diese Aufwendungen u.a. durch das Bauträgergeschäft mehr als kompensiert werden. Der Jahresüberschuss beträgt € 1.662.313,02.

Die Ertragslage kann für das Jahr 2017 als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2017 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2017 T€	2016 T€
- Jahresüberschuss	1.662,3	1.341,1
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.998,9	2.707,0
- aktivierte Eigenleistungen	-49,3	-45,1
- Abnahme/Zunahme langfristiger Rückstellungen	1,3	-3,3
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18,2	12,8
- Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	13,1	5,5
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-157,5	-122,5
- Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	190,4	24,8
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.183,5	-592,7
- Abnahme (Vj.: Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens)	6.667,0	-8.848,1
- Abnahme kurzfristiger Aktiva	1.973,1	573,1
- Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-2.400,2	6.107,5
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.462,2	1.736,9
- Ertragssteuererstattung	1,2	1,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.197,2	2.898,5
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,9	0,0
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.018,4	1.108,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.732,3	-1.979,7
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,9	-0,9
- Erhaltene Zinsen	3,8	2,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.714,9	-869,0
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.675,0	7.450,0
- planmäßige Tilgungen	-3.394,6	-2.812,6
- außerplanmäßige Tilgungen	-9.710,7	-4.281,2
- Gezahlte Zinsen	-1.464,2	-1.739,8
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	189,6	110,6
- Auszahlungen für Dividenden	-399,4	-386,5
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-80,2	-138,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.184,5	-1.798,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	297,8	231,3
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	795,7	564,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.093,5	795,7

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 war jederzeit geordnet und die GEMIBAU war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote steigt an von 30,6% per 31.12.16 auf 32,1%, die Eigenkapitalrendite steigt auf 4,4% (2016: 3,7%) und der Verschuldungsgrad sank von 2,3% auf 2,1%. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten deutlich gesenkt werden, und zwar von 66,6 Mio. € auf 62,3 Mio. €. Sie betreffen langfristige Objektfinanzierungen, womit die Zinsen langfristig gesichert sind. Neben planmäßigen Tilgungen wurden auch Sondertilgungen und Umfinanzierungen vorgenommen.

Für das Bauträgergeschäft Kronenwiese in Offenburg wurden kurzfristige Engpässe bei der Finanzierung infolge umfangreicher Bautätigkeit mit Geldmarktdarlehen zwischenfinanziert, aufgrund des guten Verkaufs der Wohnungen jedoch in einem geringeren Umfang als 2016. Per 31.12.2017 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund 1,8 Mio. € zur Verfügung.

Die **Finanzlage** der Genossenschaft ist zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	100.737,7	86,5%	97.779,7	84,0%	2.958,0
Finanzanlagen	20,3	0,0%	19,3	0,0%	1,0
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	6.489,9	5,6%	12.778,8	11,0%	-6.288,9
Unfertige Leistungen	4.201,9	3,6%	4.220,5	3,6%	-18,6
Andere Vorräte	240,1	0,2%	218,0	0,2%	22,1
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	2.905,3	2,5%	938,3	0,8%	1.967,0
Flüssige Mittel	1.803,5	1,5%	1.425,6	1,2%	377,90
Gesamtvermögen	116.398,7	100,0%	117.380,2	100,0%	-981,5

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	455,4	0,4%	263,8	0,2%	191,6
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	62.792,9	53,9%	67.159,9	57,7%	-4.367,0
aus erhaltenen Anzahlungen	10.476,0	9,0%	10.905,4	9,4%	-429,4
aus Lieferungen und Leistungen	4.901,4	4,2%	2.825,5	2,4%	2.075,9
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	403,7	0,3%	309,0	0,3%	94,7
Fremdkapital	79.029,4	67,9%	81.463,6	70,0%	-2.434,2
Eigenkapital	37.369,3	32,1%	35.916,6	30,9%	1.452,7
Gesamtkapital	116.398,7	100,0%	117.380,2	100,0%	-981,5

116,4 Mio. €

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** verringerte sich um rund 1 Mio. € von 117,4 Mio. € auf 116,4 Mio. €.

Das **Anlagevermögen** beträgt zum 31.12.2017 rund 100,8 Mio. € und erhöhte sich somit um rund 3 Mio. €. Hierbei stiegen die Abschreibungen von rund 2,7 Mio. € auf rund 3 Mio. € an, was am Abriss der beiden Gebäude Lotzbeckstraße 26/Jammstraße 14 in Lahr lag, deren Buchwerte damit abgingen. Zwei Verkäufe aus dem Anlagevermögen, ein Reihenhauses in Altenheim sowie eine Wohnung im Leibnizweg in Offenburg mit rund T€ 200 Abgängen aus Buchwerten, verringerten das Anlagevermögen ebenso wie die Veräußerung eines Grundstücks in OG-Kreuzschlag. Dagegen wirken sich Aktivierungen aus unserem Instandhaltungsprogramm wieder erhöhend aus, das waren rund 2,1 Mio. € dieser Instandhaltungsmaßnahmen. Der Erwerb des Grundstücks Kronenstraße in Offenburg mit dem noch bestehenden Altgebäude wird hier ebenfalls bilanziert. Die beiden begonnenen Projekte in Lahr Kaiserstraße 93a, wo eine Kindertagesstätte und 32 Wohnungen gebaut werden und Integrationszentrum in Lahr, Turmstraße (jeweils Anlagen im Bau) tragen mit 3,2 bzw. 1,6 Mio. € zur Höhe des Anlagevermögens bei.

Die Verringerung beim **Umlaufvermögen** resultiert wesentlich aus der Fertigstellung bei den Verkaufsgrundstücken, genauer einer großen Anzahl an Wohnungen beim Bauträgerprojekt Kronenwiese in Offenburg, die an die Käufer übergeben werden konnten; viele dieser Wohnungen waren im Jahr zuvor noch als unfertige Leistungen hier bilanziert. Hinzu kommt dagegen der Erwerb des Grundstücks Händelstraße im Offenburger Osten. Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten, andere Vorräte betreffen insbesondere Heizmaterial zum Stichtag. Die Forderungen veränderten sich stichtagsbedingt. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend flüssige Mittel in Höhe von rund 1,8 Mio. €, die sich aus Bausparguthaben mit rund T€ 700 und Guthaben auf unseren 3 Girokonten in Höhe von rund 1,1 Mio. € zusammensetzen.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 35,92 Mio. € auf 37,37 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von 1,66 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,26 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Weiterhin erhöhte sich das Geschäftsguthaben von rund 6,99 Mio. € auf rund 7,18 Mio. €. Auch die Eigenkapitalquote stieg an. Sie beträgt 32,1%, im Vergleich zum Vorjahr 30,6%.

Die **Rückstellungen** haben sich erhöht und betragen T€ 455,4, was im Wesentlichen mit der zusätzlich gebildeten Gewährleistungsrückstellung bzw. Rückstellung für noch zu erwartende Kosten für die Bauträgermaßnahme Kronenwiese zusammenhängt.

Das **Fremdkapital** verringerte sich von 81,46 Mio. € auf 79,03 Mio. €. Hauptursache war die deutliche Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Wir haben auch im vergangenen Jahr einige Darlehen umfinanziert bzw. zurückgeführt. Die genannten Verbindlichkeiten betragen nach 67,2 Mio. € Ende 2016 nunmehr noch 62,8 Mio. €.

Die erhaltenen Anzahlungen mit 10,5 Mio. € betreffen zum einen Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit rund 4,7 Mio. €, die im üblichen Rahmen liegen sowie Kaufanwärterzahlungen, also Teilkaufpreiszahlungen von Käufern der Kronenwiese in Höhe von rund 5,9 Mio. €.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die wirtschaftliche Lage beurteilen wir positiv.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

			2017	2016
	Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl.ausst.Einl.)} + 75\% - \text{SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}} \%$	32,1	30,6
	Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	5,16	5,05
	% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}} \%$	1,8	1,8
	% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}} \%$	0,9	0,8
	Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	7,7	6,7
	Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	1,71	1,88
	Instandhaltung/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	41,98	29,01
	Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	50,22	36,21
	Verwaltungskosten/m² p.a.	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	12,30	10,51

Die Rückführung der Kreditverbindlichkeiten und der gute Jahresüberschuss führt zur Steigerung der Eigenkapitalquote von 30,6% auf 32,1%. Die Sollmiete stieg moderat auf € 5,16/m² Wohnfläche, womit weiterhin genug Potential für Anpassungen nach oben besteht, was mit Bedacht sozialverträglich angegangen wird. Eine Steigerung um 2% in den kommenden Jahren wird angestrebt. Leerstände sind nicht strukturell, sondern überwiegend geplant wie z.B. bei anstehenden Modernisierungen. Sie stellen mit den Erlösschmälerungen aus unserer Sicht eine vertretbare Größe dar, was auch für das kommende Jahr erreichbar scheint. Die Mietforderungen sind mit 0,8% auf einem niedrigen Niveau, welches wir auch weiterhin anstreben. Die Fluktuationsquote liegt mit 7,7% traditionell niedrig, ein Zeichen, dass die Mitglieder gerne bei der Genossenschaft wohnen. Eine Fluktuation von ca. 8% erachten wir als gut, diesen Wert gilt es zukünftig zu erreichen. Den konsequenten Weg der Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes seit einigen Jahren werden wir weitergehen. Instandhaltungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient haben wir in 2017 aufgrund der sehr guten Ertragslage insbesondere im Bauträgergeschäft nochmals deutlich gesteigert. Die Verwaltungskosten sind angestiegen, bewegen sich aber noch immer auf einem sehr effektiven Niveau.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Vorstand erwartet, dass sich die GEMIBAU auch im Jahr 2018 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.

Für das Geschäftsjahr 2018 plant die GEMIBAU einen Jahresüberschuss von T€ 1.850. Wir gehen dabei von ansteigenden Erträgen aus der Hausbewirtschaftung im Bereich von 2% aus. Aufgrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Mittelbaden rechnen wir bei der Leerstandsquote und bei den Erlösschmälerungen mit maximal 1,5%. Durch das geordnete Mahnwesen gehen wir von Mietforderungen im Bereich des vergangenen Jahres (rund 1%) aus. Die Fluktuationsrate lag in den vergangenen 7 Jahren im Mittel bei 7,6%, Zeichen dafür, dass unsere Mitglieder gerne bei uns wohnen. Wir gehen für 2018 von einem Wert von 8% aus.

Die Bau- und Verkaufstätigkeit wird auch in 2018 noch von der großen Bauträgermaßnahme Kronenwiese beeinflusst sein. Da der Verkauf der Wohnungen sehr gut läuft und gute Verkaufserlöse zu erzielen sind, ist mit einem Gewinn aus diesem Bereich von rund T€ 700 zu rechnen. Weitere größere Erträge fallen an aus dem Verkauf eines Bestandsgebäudes in Herbolzheim, Moltkestraße 48/50, einem Grundstück in Offenburg-Bohlsbach sowie des Areals Lotzbeckstraße/Jammstraße in Lahr. Diese außerordentlichen Erträge werden wir wieder zum Teil in unsere Gebäude investieren und verfolgen damit konsequent den Weg der Modernisierung unseres Bestandes. Schwerpunkte der Modernisierungsmaßnahmen werden die Gebäude Schwarzwaldstraße 37 in Lahr und Kiefernweg 1-3 in Offenburg sein, welche eine umfangreiche energetische Modernisierung erhalten werden sowie weitere Gebäude des Areals Trampler in Lahr, welche einer Außen-

sanierung bedürfen. Die begonnene Modernisierung der Fahrstühle der 3 Hochhäuser Altenburger Allee 2, 4 und 6 wird in 2018 abgeschlossen. Darüber hinaus werden diverse mittlere und kleinere Maßnahmen durchgeführt, so dass zusammen mit der laufenden Instandhaltung ein Instandhaltungsaufwand von rund 7,5 Mio. € wirtschaftlich zu tragen sein wird.

Zinsen, Abschreibungen und Tilgungen werden sich im Bereich des vorangegangenen Geschäftsjahres bewegen. Die Liquidität wird im Jahr 2018 jederzeit gegeben sein. Für das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm werden wir KfW-Darlehen in einer Größenordnung von insgesamt 1,75 Mio. € beantragen und abrufen. Die in Lahr begonnenen beiden Projekte für das Anlagevermögen Turmstraße 14 und Kaiserstraße 93a mit einem Gesamtvolumen von ca. 15 Mio. € werden komplett langfristig fremdfinanziert, die Darlehen werden entsprechend dem Baufortschritt abgerufen, womit auch für diesen Bereich die Liquidität gegeben sein wird. Mit der Fertigstellung ist im ersten Quartal 2019 zu rechnen.

Der prognostizierte Jahresüberschuss ermöglicht es, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen Teil des Jahresüberschusses in die Rücklagen einzustellen, um unsere Eigenkapitalbasis zu stärken.

II. Risiko- und Chancenbericht

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.

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.

Die Steigerung der Bau- und Gestehungskosten aufgrund der guten Auftragslage im Bausektor und den deutlich gestiegenen Energie- und Materialkosten macht es schwieriger, Projekte wirtschaftlich darzustellen. Hier erfolgen bereits im Vorfeld eines Projekts Wirtschaftlichkeitsberechnungen, eine laufende Kostenkontrolle während des Bauprozesses wird durchgeführt.

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.

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.

Nach einer durchgeführten und ständig aktualisierten Bestandsbewertung aller Objekte wurde ein langfristiger Modernisierungsplan erstellt, der kontinuierlich abgearbeitet wird. 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 gutes 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. Wir erwarten durch unsere breite Aufstellung mit den Geschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung auch zukünftig ein erfolgreiches Wirtschaften und gute Ergebnisse.

Insgesamt liegen der Genossenschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. 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.

Vertreter nach Wahlbezirk (Stand 02.04.2018)

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
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-Schmieheim

Wahlbezirk 3

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

Dr. Heinze, Werner	Weidenstr. 13	77656 Offenburg
Conrad, Maria	Bündtstr. 10	77694 Kehl
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. 6	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
Teichmann, Christoph	Am Stadtwald 6c	77656 Offenburg
Glanzmann, Andrea	Kirchstr. 14a	79100 Freiburg
Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Boon, Alexander	Wichernstr. 65	77656 Offenburg
Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neueuweg 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
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	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
Neff, Karlheinz	Lisztstr. 6	77654 Offenburg
Dr. Weizenecker, 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
Diener, Eduard	Schaiblestr. 23	77654 Offenburg

Wahlbezirk 6

Achem, Oberkirch, Städte nördlich von Achern

Armbruster, Hans	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Schramm, Ines	Linzgastr. 25	88630 Pfullendorf
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
Guido Gegg
Istock