



GESCHÄFTSBERICHT 2018

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 Wohn-
raum 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	26	36	38
	Daten und Fakten: Das Wichtigste im Überblick	Sozialrendite: Zum Ernst der Lage Unser Auftrag: Soziale Verantwortung: Langfristige Sicherheit	Die Objekte: 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€

117.650,8

100 %

Vorjahr
116.398,7

Leichte Steigerung
aufgrund diverser
Bautätigkeiten



Jahresüberschuss T€

1.799,0

Vorjahr
1.662,3

Erhöhung durch aktive
Liegenschaftspolitik,
Bauträgermaßnahmen
und Optimierungs-
prozessen



Dividende

6 %

Ausschüttung 6 %

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



Eigenkapitalquote

33,1

Vorjahr
32,1

Leichte Erhöhung
auf solider Basis



Eigenkapitalrentabilität

4,6

Vorjahr
4,4

Erhöhung
aufgrund Jahres-
überschuss



Cashflow

1.776,3

Vorjahr
11.038,8

Deutlich geringeres
Bauträgergeschäft

Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

69

Vertreterversammlung am 12. Juli 2018

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2017 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

36

17 Mitarbeiter in Vollzeit und
7 Mitarbeiter in Teilzeit
in der Verwaltung

3 Neueinstellungen, 3 Abgänge

12 Mitarbeiter im Regiebetrieb
Vollzeit

Daneben werden 21 weitere Mit-
arbeiter stundenweise beschäftigt
(Vorjahr: 21)

3

3 Auszubildende

2

2 Personal-
versammlungen
sowie
Mitarbeiter-
gespräche

3

3 Mieterzeitungen, die über
aktuelle Geschehnisse in der
Genossenschaft informieren

Eigene Mietwohnungen

2.718

100 %
Vorjahr
2.755

Geringfügiger
Abverkauf von
Wohnungen

Gesamtwohnfläche m²

194.382

Vorjahr
198.990

Auf vergleichbarem
Niveau wie 2017

Anzahl Bewohner

5.860

Vorjahr
6.002

Auf vergleichbarem
Niveau wie 2017;
nur marginale
Änderungen

Fluktuation

5,7 %

Vorjahr
7,7 %

Besten Wert seit
Bestehen der
Genossenschaft

Durchschnittsmiete pro m²

5,24

Vorjahr
5,16

Geringfügige
Steigerung durch
allgemeine Miet-
anpassungen

Durchschnittsmiete
liegt deutlich unter den
Preisen des lokalen
Mietmarktes

Umsatzerlöse T€

29.414,00

Vorjahr
39.999,40

Reduzierung aufgrund
geringer Grundstücks-
verkäufe

Projekte

				
5 modern gestaltete Gebäude mit insgesamt 104 Eigentumswohnungen Einweihungsfestakt 20. Juli 2018 Offenburg Am Kronenplatz	Neue Fenster, neue Dacheindeckung, neue Vorbaubalkone sowie energetische Sanierung Offenburg Kiefernweg 1, 2, 3	Bestandsicherung und Aufwertung von 2 Mehrfamilienhäuser in ein modernes „KfW Effizienzhaus 55“ mit neuen Grundrissen Oberkich Esperantostraße 18 + 20	Neue Vorstellbalkone, sanierte Elektroinstallationen, moderne Wohnraumlüftungen, verbesserte Energieeffizienz Lahr Schwarzwaldstr. 37 + 37/1	Neubau von 32 modernen Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte der Reha Südwest Lahr Kaiserstraße

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
9.314,0

100 %
Vorjahr 4.415,0

Mehr als Verdoppelung der Investitionen durch Realisierung diverser Neubauten



Investitionsvolumen Modernisierungen
6.323,0

Vorjahr 6.671,6

Modernisierungsvolumen auf konstant hohem Niveau



Instandhaltungsaufwand
2.499,8

Vorjahr 2.798,9

Trotz geringfügiger Reduzierung weiterhin auf gutem Niveau



Anzahl Mitglieder
3.675

Vorjahr 3.639

Wie in den Vorjahren Zuwachs an Mitgliedern als Zeichen der Attraktivität der Genossenschaft



Gezeichnete Anteile
23.829

Vorjahr 23.301

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft



Geschäftsguthaben
7.124,9

Vorjahr 6.960,6

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft

Zum Ernst der Lage

Ein Geschäftsbericht berichtet über Geschäfte – der von 2017 über die von 2018. Und doch gibt es Themen, die sich im Laufe eines Jahres so deutlich aktualisieren, dass die Beschränkung auf das Gewesene überholtes Wissen wäre. Das Thema „bezahlbares Wohnen“ ist ein solches.

Gerade in den letzten Monaten überschlugen sich die Meldungen zu horrend steigenden Mieten, dem Flop der Mietpreisbremse und dem „Mietwahnsinn“ (Der Spiegel).

Sogar ein Film darüber kam am 6. Juni 2019 in die Kinos („Push“), ein Film über den, so die Süddeutsche Zeitung, „von der Politik massiv mitverursachten Wandel der Wohnung vom Menschenrecht zur Ware“.

Die Bilanz:

Unrühmlichste Berühmtheit in der Liste der Miethöchstpreise erreichte 2018 die Gemeinde Karlsfeld bei München, nach Fokus-Online „als teuerste Stadt Deutschlands das krassste Beispiel für die Preissteigerungen in deutschen Speckgürteln“. 1700 E-Mail-Anfragen soll dort ein Vermieter für eine Galeriewohnung erhalten haben – eine Sensation, wenn sie denn nicht bereits die Regel ist und diese sich nach und nach auch auf die Fläche außerhalb der Metropolen ausbreitet.

In Baden-Württembergs Landeshauptstadt haben sich seit 2010 die Mieten um 30 Prozent erhöht. Für Wohnungen, die neu vermietet werden, sogar um 45 Prozent. Gleichzeitig stehen dort mehrere tausend Wohnungen leer, auch aus Gründen der Spekulation. Alte Wohnungen werden abgerissen und durch teure Neubauten ersetzt. 4700 Haushalte stehen auf der Warteliste für eine Sozialwohnung. Darum rief der DMB Deutsche Mieterbund Ende März 2019 zur Großdemonstration auf, viele weitere Städte, u.a. Berlin, Köln, München, Dresden, Göttingen, Hannover, Leipzig, Jena, Potsdam und Freiburg folgten, gestützt von über 30 Organisationen, unter anderem DGB, ver.di, SPD, Grüne, SÖS, Die Linke, Caritas und Evangelische Gesellschaft. Auch in europäischen Metropolen wie Paris, Barcelona und Lissabon waren Proteste angekündigt. In Offenburg nicht. Noch nicht?

„Wohnen ist Menschenrecht, es gehört zur Daseinsfürsorge“ forderte pointiert der Berliner Rouzbeh Taheri, der den zweitgrößten Vermieter Deutschlands mit einem Volksbegehren enteignen will. Der börsennotierte Konzern Deutsche Wohnen besitzt bundesweit 160 000 Wohnungen, darunter 112 000 in Berlin und ist damit der zweitgrößte Immobilienkonzern Deutschlands. Für 2018 gab er einen Gewinn von 1,9 Milliarden Euro bekannt. Aus Sicht Taheris und seiner 80 Mitstreiter, die sich auf ein Netzwerk von 200 Mieterinitiativen stützen, „treiben Immobilienkonzerne die Mieten allein aus Gewinnstreben in die Höhe“.

Enteignen oder Bauen – was ist die Lösung?

Möglicherweise ist dies eine stark vereinfachende Sicht auf „Schuldige“, denn u.a. auch der britische Ökonom Josh Ryan-Collins erkennt in seinem Buch „Why can't you afford a home?“ weit komplexere Ursachen: „Die einen wollen enteignen, die anderen mehr bauen. Dabei ist beides als Lösung abwegig, solange Marktmechanismen versagen und darin Banken eifrig Immobilienblasen fördern“. Die Krise sei eben nicht nur ein vorübergehendes Problem überlasteter deutscher Verhältnisse, sondern „Teil eines globalen Dramas“, in dem seit der Banken-Deregulierung in Zeiten von Margaret Thatcher und Ronald Reagan die ehemaligen Spezialbanken, die – einst streng reguliert – die Hauskredite vergaben, überrollt wurden vom Freistil aller möglichen Immobilienkredit-Vertriebsprodukte, die darin überdurchschnittlich steigende Preise und Erträge erkannten. Und eine in Normalzeiten entsprechend solvente Kreditkundschaft.

Eine Profitschaukel: Je attraktiver und sicherer dank Luxuspreistrend die Vergabe von Krediten für Immobilien erschien, desto mehr solche Kredite wurden angeboten. Was noch mehr Nachfrage nach Häusern schuf und damit die Preise noch weiter trieb. Und die Kredite. Und so weiter. Bis 2008 die Immobilienblase platzte, als für etliche Banken bei stürzenden Preisen das Geschäftsmodell kollabierte und viele Hausbesitzer pleite gingen. Worauf Jahrhundertfinanzkrise und große Rezession folgten.

Innere Dynamik ändern. Statt Symptome

Volkswirtschaftlich gefährlich war/ist, dass es für Banken attraktiver war/ist, Geld für etwas Verknapptes zu verleihen, um damit Immobilien-Hypes zu befördern, als das Geld beispielsweise Unternehmen für die Entwicklung von gesamtgesellschaftlich förderlichen Zukunftstechnologien

zu geben. „Die Immosause“, bilanziert der Spiegel, „machte Banken und Besitzer reich, das Land aber weder produktiver, noch wettbewerbsfähiger, noch auf sonst eine Weise für die Zukunft besser gewappnet. Im Gegenteil: Wie Studien ergaben, wachsen Länder eher schwach, in denen besonders viele Kredite für Immobilien gemacht werden.“

Wenn diese Diagnose zutrifft, dürfte eine der größten Herausforderungen darin liegen, die Wechselwirkung zwischen Finanz-Jonglage und Wohnungsnot zu brechen - und dabei Grundlegendes anzugehen als den Bau neuer Wohnungen oder den Massenauftrag zu Enteignungsbegehren.

I. Zusätzlichen Wohnraum schaffen - aber wo?

Wie oft, wenn etwas sehr global und komplex wird, wächst der Wunsch nach Klarheit, nach konkretem Tun statt theoretischem Erkennen. Also Wohnungen bauen, anpacken. 354.000 zusätzliche Wohneinheiten werden lt. Prognos-Studie in Baden-Württemberg bis 2020 benötigt. 10.600 Hektar Fläche müssten bei durchschnittlichen Wohndichten dafür bereitgestellt werden. Selbst wenn es das Geld für den Wohnungsbau gäbe - gibt es dafür die Fläche?

Das baden-württembergische Wirtschaftsministerium antwortet mit einem Jein. Methodisch sorgfältig und unter Einbeziehung externen wissenschaftlichen Sachverständs hat es erhoben, wie viel Bauland bis zum Jahr 2022 überhaupt zur Verfügung stände: Die Pointe vorweg: Es fehlen zwar „nur“ 500 Hektar, aber erstens begrenzt auf die Betrachtung bis 2022 (das ist in knapp drei Jahren!), zweitens nur rechnerisch. Denn den gemeldeten 6.890 Hektar im Außenbereich stehen Entwicklungshemmnisse gegenüber: Die Pläne, so das Ergebnis der Abfrage, an der nur 68 Prozent der 1101 Gemeinden im Land teilnahmen, seien zum Teil alt, inzwischen unterliegen viele Flächen dem Naturschutz oder sind als Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Mit Abstand am häufigsten genannt wurden Probleme mit den Grundstückseigentümern, außerdem: Natur- und Umweltschutz, Hoch-

wasserschutz, eine kostenintensive Erschließung und schließlich die Furcht vor Bürgerentscheiden oder überhaupt vor Ärger mit der Bürgerschaft. So bleibt von den 6.890 Hektar Baulandreserven im Außenbereich nur die Hälfte an tatsächlich aktivierbaren in den Flächennutzungsplänen übrig, für die allerdings keine Bebauungspläne vorliegen – und möglicherweise nie vorliegen werden (s.o.).

Rund ein Drittel des Gesamtbedarfs (3.710 Hektar) könnten dagegen mit einiger Anstrengung in den Städten und Gemeinden selbst erbracht werden, z. B. mittels Bebauung von Brachen oder Aufstockung von Gebäuden und dergleichen. Aber auch hier gibt es eine Reihe von Entwicklungshemmnissen. Mit vorne dabei die Baunutzungsverordnung, ein umfassendes Regelwerk aus dem Jahre 1962, das die dringend benötigte Nachverdichtung in den Städten behindert und die Bedarfsdeckungsrechnung relativiert. Damit sind wir erneut und deutlich bei der Politik - weniger bei den gerne in die Alleinverantwortung genommenen Immobiliengesellschaften, Hausbauern und Banken. Obwohl alle von der Tatsache profitieren, dass etwas knapp ist und aufgrund all der Hemmnisse und Marktmechanismen wohl auch knapp bleiben wird. Nur die Mieter profitieren davon nicht.

II. Die Sache mit dem Geld

Dann ist da noch die Sache mit dem Geld. Hohe Grundstückspreise, teure Handwerker, komplizierte Vorschriften: „Bezahlbares“ Bauen ist inzwischen so teuer geworden, dass günstige Mieten deutlich erschwert werden, wenn das Projekt nicht zum dauerhaften Zuschussgeschäft werden soll. So suchen dem trotztende Bauwillige händeringend nach Wegen, billiger zu bauen.

Dies ist schon deshalb knifflig, weil die Bauindustrie derzeit nach Belieben die Preise diktieren kann: Die Nachfrage im Mittel- und Hochpreissegment ist so groß, dass jeder Bagger, Kran und Handwerker gleich zwei- oder dreimal eingesetzt werden könnte und ohnehin dafür die Leute fehlen. Hier wirkt die Krise nach, die die Branche zu Beginn der Nullerjahre durchmachen musste. Allein für

SPD-Fraktionsvorsitze Jochen Ficht

„Insbesondere der Markt für bezahlbaren Wohnraum wird in unserer Stadt immer mehr zu einem Problem“

2019 sagt Claus Michelsen, Immobilienexperte des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, in der Baubranche eine durchschnittliche Teuerung in Höhe von 4,5 Prozent voraus – für 2020 weitere 3,5 Prozent. Hier helfen auch staatliche Zuschüsse wie z.B. das Baukindergeld wenig, denn sie heizen in letzter Konsequenz die Preise durch Bereitstellung weiterer Gelder nur an. Erfolgreicher wäre, dort anzusetzen, wo Baukosten wirksam gesenkt werden können.

Und wieder sind wir bei der Politik. Bei der Revision jener Bauvorschriften, die teilweise massive Kostensteigerungen zur Folge haben. Zum Beispiel die Pflicht, für Wohnungen in Ballungsgebieten Parkmöglichkeiten nachzuweisen oder abzukaufen. Die strengen Maßeinhaltungspflichten bei der Modernisierung von Altbauten (Treppengeländerhöhen, Fluchtwege, Brandschutz, usw.). Die Pflichten zur Barrierefreiheit in Neubauten, zu Aufzügen und technisch aufwendigen Isolierungen. Zwar gibt es für all das gute, historisch gewachsene und jahrelang erfochtene Gründe – sie behindern aber mit schnell 25 Prozent Verteuerung ein anderes, mindestens ebenso wichtiges Motiv: Bezahlbares Wohnen als Grundlage sozialen Friedens.

Die Ortenau im Räderwerk

So wolle man im Dschungel der Verhältnisse zumindest „Transparenz schaffen“ [1]. 40.000 Euro pro Jahr lässt sich Offenburg die Einrichtung eines qualifizierten* Mietspiegels kosten (Lahr zögert noch), mit 20 zu 15 Stimmen genehmigt vom Gemeinderat im Oktober 2018. Am Stimmenverhältnis erkennbar ist das Vertrauen in dessen Wirksamkeit: Die einen sehen ihn als „eine Informationsgrundlage für Mieter und Vermieter“ [1] mit der Hoffnung auf wertorientiertere Mieten, „sozialen Frieden und Schutz der Mieter“ [2], die anderen als „Verzerr-Spiegel“, der nichts an den marktorientierten Mietpreisen ändere, sie gar steigern könnte, weil nur Verträge jünger als 4 Jahre in das dann „orientierungsgebende“ Mietpreisniveau einbezogen würden. Damit komme „die Mietpreisspirale erst in Gang“ [3].

Aktuell allen gemeinsam ist das dem Projekt innewohnende Erkennen der Gemeindepolitik, dass die Ortenau nicht mehr ganz so weit von den nationalen und internationalen Wohnraum-Verwerfungen und seinen sozialen Erosionen entfernt ist. Der „immer wildere Markt“ auch in Offenburg und Lahr befeuert die Sorgen vieler – die Situation wird mittlerweile als „angespannt“ beschrieben und „insbesondere der Markt für bezahlbaren Wohnraum wird in unserer Stadt immer mehr zu einem Problem“. Der anhaltende Bauboom könne nicht über den „beachtlichen Mangel an preiswerteren Mietwohnungen“ hinwegtäuschen [4]. Der Megatrend hat Offenburg und Lahr erreicht.

Vor vier Jahren noch sah die Stadt „keinerlei Anhaltspunkte für einen angespannten Wohnungsmarkt in Offenburg“ und eine „ausreichende Versorgung“, wie man in einer Stellungnahme dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft deutlich machte. Auch setzte die Stadt noch auf die Beauftragung einer eigenen Wohnungsmarkstudie anstelle eines Mietspiegels. Ebenso sagte sie noch im August 2015 Nein zur Mietpreisbremse, sowie im Mai Nein zu zwei weiteren Verordnungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (Absenkung der Kappungsgrenze und Verlängerung der Kündigungsfrist). Doch die multinationale Wohnproblemwelle schwappte schneller als erhofft über die beschauliche Ortenau und kippte dort all ihre unappetitlich marktwirtschaftlichen Herausforderungen aus.

*) Der qualifizierte Mietspiegel

Ein „qualifizierter“ Mietspiegel (§ 558d BGB) zeichnet sich gegenüber einem „einfachen“ Mietspiegel durch seine Erstellung durch Sachverständige nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aus. Er ist alle vier Jahre neu zu erstellen. Ein Gericht geht regelmäßig davon aus, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsüblichen Mieten zutreffend abbildet.

[1] Baubürgermeister Oliver Martini

[2] Norbert Großklaus, Bündnis 90/Die Grünen

[3] Elisabeth Abele, CDU

[4] Jochen Ficht, SPD

Das Humanitäre dazwischen

Da klingt die aktuell aufschäumende Forderung nach „Wohnen als Menschenrecht“ (ähnlich wie die Menschenwürde jenseits merkantiler Abhängigkeiten) insbesondere für die unter dem Marktgeschehen Leidenden sehr plausibel, versöhnlich und erstrebenswert. Da wirkt ein Film wie der aktuell in die Kinos gekommene „Push“ erschütternd und aufrüttelnd, darin jedoch kaum friedensstiftend. Möglicherweise muss das Recht ja erkämpft werden – möglicherweise befeuert der Film seine Bedeutung auch nur aus dem Konflikt und nicht aus seiner Beseitigung. Das Recht selbst wird jedoch beides, den Film und den sich anbahnenden Gesellschaftskonflikt, überdauern.

Schließlich ist das Wohnen sogar als Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard fest verankert in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 und in dem von Deutschland ratifizierten UN-Sozialpakt von 1966 (seit 1976 in Kraft). Ausdrücklich findet es sich auch in anderen globalen und regionalen Menschenrechtsabkommen. Das Menschenrecht auf Wohnen fordert die hinreichende Verfügbarkeit und den Schutz angemessenen Wohnraums, einen offenen, diskriminierungsfreien und bezahlbaren Zugang zu Wohnraum sowie eine menschenwürdige Wohnqualität und Wohnlage [5]. So stand es im weitesten Sinne auch in der Afrikanischen Charta der Menschenrechte und der Rechte der Völker 1981 und bereits in der Weimarer Verfassung 1919 (Art. 155), „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung“ zu sichern.

Doch die Realität sieht - ähnlich wie bei der Antastbarkeit der Menschenwürde - anders aus: Die Behandlung des Wohnens ausschließlich als merkanthile Ware trennt den Menschen vom Gegenstand künstlich ab und stellt sie einander gegenüber. Hier die Wohnung, dort der Mieter. Kann er das Geforderte bezahlen, darf er wohnen – kann er es nicht, dann nicht. Dem Nehmen-Dürfen wird stets die Pflicht zum Geben vorangestellt, allerdings nur in eine Richtung: die des Mächtigeren: zuerst die Miete, die Kautions, die Nebenkosten, die Parkplatzkosten, die Maklergebühr ... dann das

(Menschenrecht auf) Wohnen. Diese Wenn-Dann-Kausalität lässt wenig Zwischenraum für Humanes, für Soziales und Verbindendes.

Und wieder sind wir bei der Politik. Bei der Gestaltung einer Gesellschaft, die das Miteinander fördert. Die die Würde des Menschen als höchsten Wert achtet. Die den Raum schafft – physisch und atmosphärisch – für das positive Interesse am Anderen. Die die Sozialstruktur als Ergebnis ihres Handelns und deren Gefahren erkennt. Die Win-Win-Situationen fördert und schützt – statt einseitige Profite. Das geht ganz praktisch, Beispiel Österreich: Dort fallen Sozialwohnungen niemals aus der Sozialbindung heraus (und werden nicht privatisiert/„versilbert“), Mieten wird als Fürsorgepflicht verstanden, und dies gleichermaßen gefördert von allen (!) politischen Parteien.

Die BAG Wohnungslosenhilfe (BAG W) hat am 14. Nov. 2017 ihre aktuelle Schätzung zur Zahl der wohnungslosen Menschen in Deutschland vorgelegt [6]: In 2016 waren demnach ca. 860.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung – seit 2014 ist dies ein Anstieg um ca. 150%.

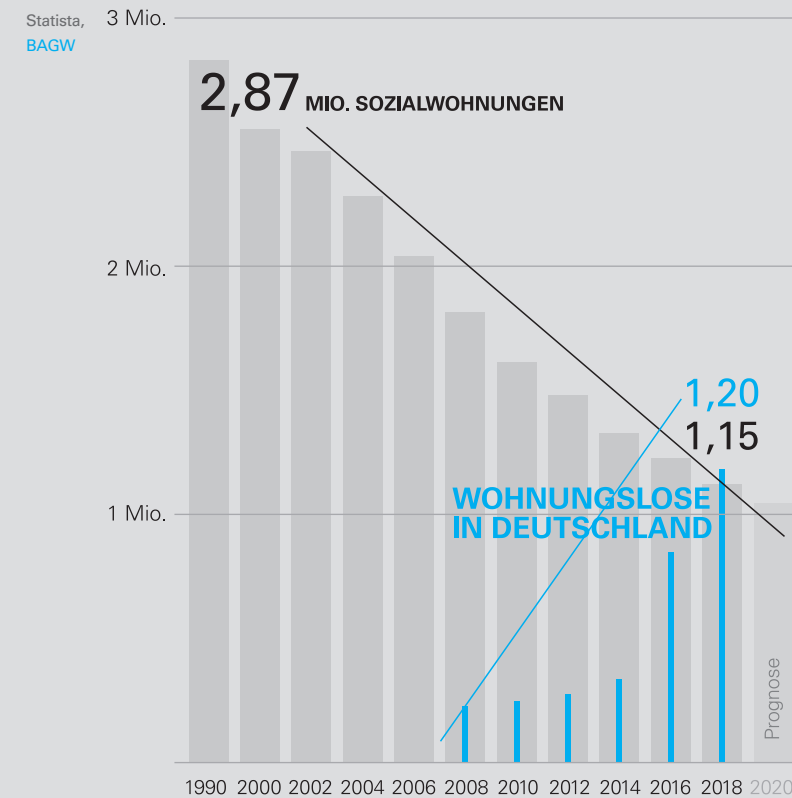
Die BAG W prognostiziert von 2017 bis 2018 einen weiteren Zuwachs um ca. 350.000 auf dann ca. 1,2 Millionen wohnungslose Menschen. Das wäre eine weitere Steigerung um ca. 40%. Das ist die reale Menschenwürde.

Gleichzeitig ist seit 1990 der Bestand an Sozialwohnungen um ca. 60% gesunken. 2016 gibt es noch ca. 1,2 Millionen Sozialwohnungen, bis 2020 werden weitere 170.000 aus der Bindung fallen. Zusätzlich haben Kommunen, Bundesländer und der Bund eigene Wohnungsbestände an private Investoren verkauft. Reserven bezahlbaren Wohnraums wurden damit aus der Hand gegeben.

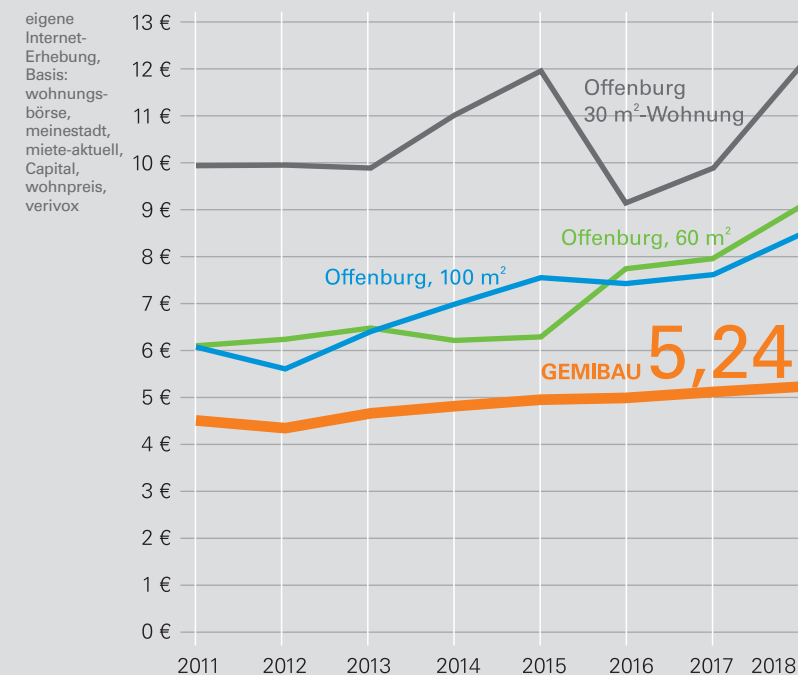
[5] Michael Krennerich
<https://www.menschenrechte.org/blog/2013/08/12/das-recht-auf-wohnen-ein-menschenrecht-auch-in-deutschland/>

[6] BAG W
http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/index.html

BELEGUNGSGEBUNDENE SOZIALWOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND



DURCHSCHNITTSKALTMieten IN OFFENBURG, PRO M²



Darüber hinaus fehlen mindestens 11 Millionen Kleinwohnungen. Dieser Wohnungsmangel bei den Ein- bis Zweizimmerwohnungen hat zu einem extremen Anziehen der Mietpreise, insbesondere in den Ballungsgebieten geführt.

Politik selber machen: Top-down gegen das Bottom-up

Wenn die Politik eine derart eskalierende profitorientierte, von ihr nur noch bedingt steuerbare Umgebung schafft, zulässt und sogar fördert, hilft es gerade sozial Schwächeren, darin stabile Inseln mit eigenen, humaneren Bedingungen zu finden: Schutzräume mit stärkerem Blick auf die Sozialrendite und der Überzeugung, dass Wohnen ein Grundrecht ist und kein Luxus. Die am Eigentumsimmobilienmarkt aktiv teilnehmen und dessen Spielregeln für sich nutzen – nicht aber um eigene Gewinne zu erwirtschaften, sondern um mit dem erzielten Kapital das bezahlbare Wohnen für die, die wohl niemals Wohnungseigentum erreichen können, überhaupt erst zu ermöglichen. In umgekehrter Richtung des herrschenden Kapitalflusses: top-down. Die GEMIBAU, größte Wohnbaugenossenschaft Mittelbadens, ist eine solche Insel. Seit 1951 bietet sie gemäß ihrem historischen sozialen Auftrag stabile Mieten auf bezahlbarem Niveau.

GEMIBAU im Dienst der Menschenwürde

Als Genossenschaft hat sie Mitglieder – nicht Mieter. Mieter sind isoliert – Mitglieder dagegen sind Teile einer größeren Gemeinschaft. Zwar hat diese auch wirtschaftliche Ziele, doch ohne Gewinnerzielungsabsicht. Wirtschaftliche Erfolge dienen der Erreichung gemeinsamer Ziele und der Wahrung sozialer Werte wie Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie – will heißen: auf Prinzipien des kulturellen Selbstverständnisses menschlicher Gemeinschaften. Das ist Menschenwürde.

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**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 ist das „Lahrer Pünktchen“ eingezogen, 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 begegnen sich dort. Eine Gruppe des Schulkindergartens 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.



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**Integrationszentrum
für Suchterkrankte**

Über vier Stockwerke entstehen insgesamt 28 Appartements. 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. Weiterhin werden zwei 3-Zimmer- und zwei 4-Zimmer-Wohnungen erstellt, zwei davon sind bereits an die AWO vermietet.

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. Die GEMIBAU spendete den Internet-Erlös vom Antiquitäten-Flohmarkt Alte Herdfabrik an den Verein. (Foto: Dr. Gresens und Herr Sachs überreichen das Geld an Frau Treck, Verein „Frauen helfen Frauen Ortenau e.V.“).

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 5 Wohnungen in der Hindenburgstraße 22 und 1 Wohnung in der Ahornallee 7 angemietet.

Soziale Verantwortung Beispiel

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.

Soziale Verantwortung Beispiel

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



Soziale Verantwortung Beispiel

9

Antiquitäten-Flohmarkt Alte Herdfabrik
Offenburg**16.000 Euro
als Spende**

Die Gebäude der alten Herdfabrik unweit des Offenburger Hauptbahnhofs haben sichtlich bessere Zeiten gesehen. Vor 140 Jahren entstand hier eine der ersten Herdfabriken. In den vielen Jahren hat der letzte Herdfabrikant Gottfried Buob eine beachtliche Antiquitätensammlung zusammengetragen. Am 2. November veranstaltete die GEMIBAU einen „Fabrikverkauf“ der besonderen Art. Denn vor der Weiterentwicklung des Grundstücks an der Lihlstraße 3 in Offenburg, die wir unlängst erworben haben, wurde das gesamte Interieur im Rahmen eines Flohmarktes verkauft. Der Erlös ging an die Wohnungshilfe Ortenaukreis (AGJ) sowie den Förderverein Pflasterstube Offenburg. Von Schränken und Stühlen aus den vergangenen Jahrhunderten über alte Zeitschriften und Bücher, Koffer, Bilderrahmen und Geschirr bis hin zu Fastnachtsutensilien – die Räume an der Lihlstraße waren die reinste Fundgrube für Antiquitätenjäger. Wir von der GEMIBAU wollten mit all den tollen Gegenständen etwas Gutes bewirken und so wurde kurzerhand ein Flohmarkt zugunsten benachteiligter Menschen organisiert. Nach vier Stunden hatten viele der gefundenen Schätze ihren Besitzer getauscht. Unter dem Strich kam ein Erlös von rund 16.000 Euro zusammen, den die GEMIBAU an die Wohnungshilfe Ortenaukreis sowie den Förderverein Pflasterstube Offenburg spendeten. Beide Institutionen sind Teil des AGJ Fachverbands für Prävention und Rehabilitation der Erzdiözese Freiburg und bieten wohnungslosen Menschen Grundversorgung und medizinische Hilfe an.



Soziale Verantwortung Beispiel

10

Gute Nachrichten
beim SC Offenburg**Unterstützung für
Trainingszentrum**

Ein gutes Zuhause besteht nicht nur aus einer Wohnung, sondern aus sozialen Bindungen, gegenseitiger Akzeptanz und Menschen, mit denen man gern seine Freizeit verbringt. Der Sport Club Offenburg wurde mehrfach für seine starke Jugend- und Integrationsarbeit ausgezeichnet – und wird genau deshalb von der GEMIBAU unterstützt.

Die ehrenamtliche Vorstandsarbeit ist für jeden Verein überlebenswichtig. Doch es wird immer schwieriger geeignete Kandidaten zu finden, die in ihrer Freizeit unentgeltlich organisieren, koordinieren und Verantwortung übernehmen. Beim SC Offenburg hat man dieses Problem früh erkannt und mit einem eigenen Mentoringprogramm gegengesteuert. Interessierte junge Menschen wurden gezielt gefördert und geschult. Welche Gestaltungsmöglichkeiten habe ich? Welche Netzwerke sind wichtig? Wie kann ich die gute sportliche Leistung optimal unterstützen? Diese und viele weitere Fragen wurden in dem einjährigen Trainingsprogramm beantwortet. Mit Erfolg: Zahlreiche neue Mitglieder brennen darauf, die gute Vorstandsarbeit fortzusetzen. Für sein Programm wurde der Verein von der Sportstiftung des WLSB mit einem Anerkennungspreisgewürdigt.

Das neue Trainingszentrum an der Konrad-Adenauer-Schule ist zwischenzeitlich fertiggestellt. Wir gratulieren und wünschen Erfolg bei Fußball und Integration.

Projekte 2018

1

Kronenwiese Offenburg

Einweihungs-Festakt am 20. Juli 2018

Das Wohnquartier Kronenwiese gehört zu den größten und ambitioniertesten Neubauprojekten unserer jüngeren Geschichte. Doch wir sind nicht die einzigen Akteure, die auf dem Areal zwischen Hauptstraße und Mühlbach neuen Wohn- und Lebensraum schufen. Auch die Stadt Offenburg, Hurrle Immobilien und der Burda-Verlag gründeten ein Quartier, das unter dem Namen Senator Burda Park das Stadtbild bereichert. Zur feierlichen Eröffnung gab es ein rauschendes Bürgerfest.

Nicht nur aufgrund ihrer zentralen Lage, auch wegen der modernen Architektur und ihrer modernen Ausstattung gehören die Wohnungen der Kronenwiese zu den begehrtesten Immobilien der Stadt. Das Projekt verlief ausgesprochen erfolgreich – alle 104 Wohnungen sind verkauft und bezogen. Für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner gab es am 20. Juli 2018 einen ersten Vorgeschmack auf ihre exklusive Wohnlage, denn mit einem Festakt wurde das Areal und insbesondere der neu gestaltete Kronenplatz offiziell eingeweiht. Die damalige Oberbürgermeisterin Edith Schreiner und Verleger Dr. Hubert Burda würdigten die gelungene Neugestaltung des ehemaligen Druckereigeländes, das zuletzt jahrzehntelang als Parkplatz für Pendler und Gäste fungierte. Die detaillierte Geschichte des Areals kann in einer Fotoausstellung im Helios- Gebäude nachempfunden werden. Passend dazu enthüllte Dr. Hubert Burda eine Bronze-Büste seines Vaters Senator Dr. Franz Burda, der zukünftig als Namenspatron des Parks auf das Areal seiner ehemaligen Druckerei blicken wird.

Neben den 104 Wohnungen der GEMIBAU entstanden in nur fünf Jahren ein Gesundheits- und Servicezentrum sowie ein Hotel. Gebaut wurden zudem ein Verwaltungsgebäude und ein Parkhaus. Saniert wurde auch das Helios-Building. In 33 neuen Gewerbeeinheiten entstanden mehr als 300 neue Arbeitsplätze. Um diesen Erfolg gebührend zu feiern, gab es Live-Musik, zwei Foodtrucks mit leckeren Snacks, Kinderattraktionen und rund 200 Liter Freibier, gespendet von der GEMIBAU. Bei herrlichem Wetter hatten alle Gäste reichlich Gelegenheit das weiträumige Areal kennenzulernen und sich von der Wohnqualität unserer Genossenschaft zu überzeugen.



Sanierung

2

Kiefernweg 1, 2 und 3 Offenburg



Es ist Zeit für neu

Neue Fenster, neue Dacheindeckung, neue Vorbaubalkone – im Grunde ähneln sich die Listen der Maßnahmen, die bei älteren Bestandsbauten zur Modernisierung und Bestandssicherung durchgeführt werden müssen. KfW Effizienzhausstandards sind nahezu obligatorisch. Ebenso die Aktualisierung des Brandschutzes. Solaranlage und dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gehören ebenso auf die Agenda wie 20 cm Wärmedämmfassade und neue Wandputze.

Wesentliche Unterschiede bestehen im Zeitpunkt, wann ein Objekt „fällig“ wird. Da viele Bestandsbauten der GEMIBAU aus den 1960er und -70er Jahren stammen, verdichtet sich der Sanierungsaufwand nach rund 50 Jahren nun auf die zweite Dekade dieses Jahrhunderts.

In 50 Jahren ist es dann wieder so weit.

Sanierung

3

Esperantostraße 18 + 20 Oberkirch



Bestandssicherung und Aufwertung

Nicht mehr zeitgemäß und nur schwierig zu vermieten war das Mehrfamilienhaus Esperantostraße 18 und 20. Grundlage aller Sanierungsarbeiten 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 Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie sechs neuen Carports, einem Spielplatz und vielem mehr sind die Objekte nach Fertigstellung kaum wiederzuerkennen. In der Investitionssumme von rund 2,5 Millionen Euro ist ebenfalls der Ausbau des Dachgeschosses enthalten. Hier entstanden im Frühjahr 2018 zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80 Quadratmetern und zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 72 Quadratmetern Wohnfläche.

Sanierung

4

Schwarzwaldstraße 37 und 37/1 Lahr



Weniger Heizenergie, mehr Klimaschutz

Moderne Wohnungen verbrauchen deutlich weniger Heizenergie und schützen somit nachhaltig das Klima. Aus diesem Grund liegt der Hauptschwerpunkt bei allen Modernisierungen der GEMIBAU klar auf einer verbesserten Energieeffizienz.

Auch die Mehrfamilienhäuser Schwarzwaldstraße 37 und 37/1 verfügen nun über eine wirksame Fassadendämmung, neue Fenster sowie eine neue Dacheindeckung. Zusätzlich dürfen sich die Mieterinnen und Mieter über sanierte Elektroinstallationen und moderne Wohnraumlüftungen freuen. Neue Vorstellbalkone runden die Modernisierungsarbeiten ab.



Sanierung

5

Stegermattstraße 2 Offenburg



Rundum-Erneuerung

Die Stegermattstraße 2 in Offenburg erstrahlt in neuem Glanz. Sämtliche Sanierungsarbeiten sind abgeschlossen, so dass sich die Mieterinnen und Mieter nun über neue Küchen, Bäder, Fußböden, Fenster, Balkone sowie deutlich mehr Energieeffizienz freuen dürfen. Zum krönenden Abschluss wurde auch hier das Dachgeschoss ausgebaut und eine neue Wohnung geschaffen. Wir wünschen allen Bewohnern noch viele glückliche Jahre in ihrem neuen „alten“ Zuhause.

6

Kaiserstraße, Kita und
32 Mietwohnungen**Modernes Wohnen
für Jung und Alt**

Der Neubau in Lahr ging zügig voran. Schon im Dezember konnten wir die Räumlichkeiten im Erdgeschoss an die Reha Südwest übergeben, die hier einen Kindergarten eröffnet. Auch die darüber liegenden 32 Wohnungen waren Ende 2018 so gut wie fertig und konnten alle im Frühjahr 2019 von den neuen Mieterinnen und Mietern bezogen werden.

Und weil uns handwerkliche Traditionen mindestens so wichtig sind wie soziale Verantwortung, luden wir zum zünftigen Richtfest, um auf die erfolgreiche Fertigstellung anzustoßen.



Sanierung

7

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

Insgesamt 4,5 Millionen Euro investierte die GEMIBAU in die Mehrfamilienhäuser Christian-Trampler-Hof 1 bis 9 und Bergstraße 39 bis 43 in Lahr. Alle Mieterinnen und Mieter dürfen sich über neue Fassaden mit durchdachtem Farbkonzzept, neue Balkonbeläge sowie komplett sanierte Treppenhäuser freuen. Auch die Hauseingänge und die Briefkastenanlagen werden erneuert. Die eigentlichen Wohnungen bleiben von den Handwerkern unberührt, einzig die Wohnungseingangstüren wurden gegen modernere, sicherere und geräuschhemmende Modelle ausgetauscht. Abschließend wurden die Außenanlagen neu gefasst und die Tiefgarage abgedichtet.

Vorschau
2019**Neues Wohnquartier in
Offenburg-Albersbösch**

Insgesamt 18 neue Eigentums- und Mietwohnungen sollen auf dem Grundstück zwischen der Schutterwälder und der Maria-Juchacz-Straße entstehen. Dort steht aktuell der Stadtteilpavillon des Familienzentrums Albersbösch, der aber soll umziehen in neue Räume an anderer Stelle, so dass die Fläche nun mit zwei neuen, gegenüberliegenden Punkthäusern und einer mittigen Tiefgarage erschlossen werden kann.

Der von 12 Vorschlägen favorisierte Architektenentwurf schafft durch sensible Nachverdichtung neuen Wohnraum und bewahrt mit der auflockernd fünfeckigen Gebäudegeometrie die gegebene Wohnqualität des Quartiers.

Nach der Prüfung des Bauvorhabens durch ein unabhängiges Fachgremium geht die GEMIBAU an die Detailplanung – für 2020 ist der Baubeginn vorgesehen.

Das Geschäftsjahr 2018



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 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 Hausbewirtschaftung ausführlich vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Gegenstand von vier 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 aktuellen Baumaßnahmen, das mehrjährige Modernisierungsprogramm, zukünftige 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 ebenfalls in einer Sitzung.

Der Jahresabschluss 2017 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 Unterrichts-

ungsverpflichtung 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 03. Dezember 2018 und 29. Januar 2019 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft endet in diesem Jahr die Amtszeit von Herrn Dr. Hubertus Lange. Herr Dr. Hubertus Lange stellt 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 Jahren 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 2019

Reinhard 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

Reinhard Kohlmorgen (Vorsitzender)

Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)

Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)

Dr. Hubertus Lange

Christine Mildenberger

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					
	40	42	48	54	56
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 Bauträgergeschäft 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 und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

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 2018 hatte die GEMIBAU 3675 Mitglieder und damit 36 Mitglieder mehr als im Vorjahr; das Geschäftsguthaben ist um rund 158.000 € auf nunmehr 7,13 Mio. € gestiegen: ein Zeichen für die Attraktivität der Genossenschaft. Zur Wahrung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes ist die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile begrenzt.

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. Für das Jahr 2019 stehen Neuwahlen an.

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

Ziel und Strategie

Dem Ziel einer guten und sicheren Wohnungsver-sorgung 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.

Weiteres Ziel der 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. Schwerpunkte liegen in der Verbesserung der Instrumente für die Unternehmenssteuerung und die Durchführung von Weiterbildungsmaßnahmen sowie dem kontinuierlichen Ausbau der EDV-Struktur.

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 bleibt es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Deshalb 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

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8% aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25% gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6% gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0% (Gesamt-Deutschland 4,9%).

Während nach einer Information der Auskunftsei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatin solvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0%. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9% gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9% und Dienstleistungen um 1,8%. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5%. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung!

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2%. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6%). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5%), Mauerarbeiten (+7,1%) und Erdarbeiten (+6,9%) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2%) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5%) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5%) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3% resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1% erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4% gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7%). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0% und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7%, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9% zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,2%). In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81%. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82% dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81%).

Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70% deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8% über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+ 2,2%). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+ 9,5%). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6%.

Im Jahr 2018 sind Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2% gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein. Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 nochmals um 5% gestiegen. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfami-

lienhausbaus getragen werden. Dabei sind 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt worden.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 rund 326.000 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 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen die dem GdW-Bericht entnommen werden können. Die Modellrechnung berücksichtigt auch einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

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 ergab sich bis Ende 2018 eine Lücke von über 150.000 Wohnungen.

Regionale Rahmenbedingungen

Die allgemeinen guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gelten auch für den Ortenaukreis. Es werden neue Arbeitsplätze geschaffen und der Zuzug in die Städte des Kreises hält, so dass auch weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnraum besteht. Stark nachgefragt wird insbesondere „bezahlbarer“ Wohnraum, während im hochpreisigen Segment der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist.

Laut Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird die Bevölkerung des Ortenaukreises zwischen 2014 und 2025 um knapp über 10.000 Einwohner (- 2,3%) von rund 415.000 Einwohner auf 425.000 steigen. 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 2017 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 Eigentumswohnungsmarkt. 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 eines umfassenden Berichts der Offenburg Verwaltung (Gemeinderatsvorlage 048/18 „Bauen und Wohnen in der Stadt“) wurde ausführlich über den gegenwärtigen Sachstand und Prognosen berichtet. Dabei wurde die positive Rolle der GEMIBAU insbesondere für den bezahlbaren Wohnraum hervorgehoben. Ferner wurde festgestellt, dass für den Zeitraum bis 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Offenburg von ca. 4.350 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau besteht. Zur Transparenz des Mietwohnungsmarktes hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg 2018 beschlossen, einen qualifizierten Mietpreisspiegel zu erstellen.

Als Schlussfolgerung der Bedarfsprognose werden folgende zukünftige Handlungsempfehlungen gegeben:

- Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen des sog. „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)
- aktivere städtische Liegenschaftspolitik durch einen Bodenfonds
- Einführung eines kommunalen Wohnraumförderprogrammes
- Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung

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 800 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 2018 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerberbogen 1483 Personen. Aufgrund der stetigen Nachfrage ist der Neubau bedarfsgerechter und vor allem preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Der Neubau von 104 Wohnungen im Rahmen des Bauträgerprojektes auf der Kronenwiese konnte 2018 fertiggestellt und abgerechnet werden. Alle Wohnungen konnten veräußert werden und tragen maßgeblich zum positiven Ertrag der Genossenschaft bei. Damit wurde eine der größten genossenschaftlichen Baumaßnahmen der letzten Jahrzehnte in zentraler Lage in Offenburg erfolgreich und in kürzester Zeit abgeschlossen.

In Bau und kurz vor Fertigstellung befanden sich 2018 zwei Projekte in Lahr: zum einen der Neubau von 32 Mietwohnungen und einer integrierten Kindertagesstätte für rund 11,5 Mio. € in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark, zum anderen ein Neubau am Beginn der Fußgängerzone mit 4 großen Wohnungen und weiteren 28 Betreuungseinheiten des Fachverbandes für Prävention und Rehabilitation Freiburg für 5,1 Mio. €.

Zudem wurden 2018 Bauanträge für zwei größere Neubaumaßnahmen in Offenburg eingereicht, die u.a. den Neubau von zusammen rund 40 geförderten Mietwohnungen und dem neuen Verwaltungssitz des Unternehmens vorsehen. Damit wird die GEMIBAU als mit Abstand größter Anbieter geförderter Wohnungen in Offenburg ihrer herausragenden Sozialverantwortung in besonderer Weise gerecht.

Ferner wurde ein weiterer Bauantrag zum Bau von 15 seniorengerechten Wohnungen in Durbach eingereicht.

Sorge bereitet die schleppende Genehmigungspraxis der Baurechtsbehörden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für alle drei genannten Bauanträge eine Baugenehmigung in 2019 erfolgt, so dass einem Baubeginn nichts entgegensteht.

Verkäufe

Erwähnenswert waren 2018 die Veräußerungen eines größeren Grundstücks in Lahr bestehend aus drei Gebäuden und 22 Wohnungen an einen regionalen Bauträger, eines Gebäudes in Herbolzheim mit 15 Mietwohnungen sowie eines größeren unbebauten Grundstück in Offenburg-Bohlsbach. Die Verkaufserlöse betrugen rund 4,1 Mio. €. Gleichzeitig konnten drei neue Grundstücke in Offenburg für rund 1,1 Mio. € erworben werden. Alle Zu- bzw. Abgänge stehen in Zusammenhang mit der seit mehreren Jahren durchgeführten Bestandsarrondierung.

Ferner konnten in 2018 drei Reihenhäuser in Ettenheim, Lahr und Altenheim für rund 770.000 € veräußert werden, sowie vier Wohnungen in Offenburg für rund 540.000 €.

Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2018 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2018 aufgrund der guten Erträge auf einem außergewöhnlich hohen Niveau von über 47 €/m² Gesamtwohnfläche. Damit liegt die Genossenschaft weiterhin in der Spitzengruppe vergleichbarer Unternehmen. Betrachtet man den durchschnittlichen Aufwand für Modernisierung und Instandhaltung der letzten sechs Jahre, so ergibt sich ein durchschnittlicher Wert in Höhe von 42,5 €/m². Die Genossenschaft hat damit in den letzten Jahren einen erheblichen Anteil ihrer Erträge in die Bestandserhaltung investiert. Grundlage hierfür war eine Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und ein sich daraus ergebender mehrjähriger Rahmenplan.

Vermietung und Bewirtschaftung

Die Vermietungssituation war auch in 2018 von einer guten und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte in 2018 einen noch nie erreichten Wert in Höhe von 5% (bereinigt). Ein deutliches Zeichen für die Attraktivität der Genossenschaft und Zufriedenheit der Mitglieder. Weitervermietungen von

Wohnungen mit niedrigem Ausstattungsstandard verlangen in der Regel zuvor eine entsprechende Anpassung des Standards. Damit einhergehend werden durchschnittlich fünfstellige Beträge für die Modernisierung der Wohnung aufgewendet.

Die Vermietungssituation der Tiefgaragenstellplätze und oberirdischen Stellplätze ist durchweg positiv. In mehreren Quartieren bestehen Wartelisten, lediglich in einem Segment (betreute Seniorenwohnungen) sind geringfügige Leerstände zu verzeichnen. Die wenigen gewerblichen Flächen der GEMIBAU sind vermietet; Schwierigkeiten in der Vermietung sind nicht zu erkennen.

WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2018 insgesamt 29 Wohnungseigentümergeinschaften mit 888 Wohnungen und 380 Tiefgaragen-Stellplätzen, weiterhin wurden für 3 Objekte mit 30 Wohnungen Fremdverwaltungen durchgeführt.

III. Lage

1) Ertragslage

	2018 T €	2017 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	317,6	-449,2	817,5
Bau- und Verkaufstätigkeit	3.219,8	3.899,7	-679,9
Betreuungstätigkeit	242,1	201,9	40,2
Kapitaldienst	5,5	11,8	-6,3
Summe Deckungsbeiträge	3.785,0	3.664,2	171,5
Verwaltungsaufwand	2.062,9	2.243,4	-129,8
Betriebsergebnis	1.722,1	1.420,8	301,3
Übrige Rechnung	76,9	241,5	-164,6
Jahresergebnis vor Steuern	1.799,0	1.662,3	136,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.799,0	1.662,3	136,7

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** beträgt T€ 317. Die Mieterlöse in 2018 sind im Vergleich zu 2017 annähernd gleich, wobei man berücksichtigen muss, dass wir durch die Bestandsverkäufe der Häuser Moltkestraße 48/50 in Herbolzheim und Lotzbeckstraße 24/ Jammstraße 10/12, Lahr sowie 3 einzelnen Wohnungen bzw. Häuser Mindereinnahmen bei den Mieten in Höhe von T€ 230 p.a. zu verzeichnen hatten, was durch Mietanpassungen im laufenden Jahr wieder aufgefangen werden konnte.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind mit rund 7,7 Mio. € rund T€ 168 niedriger als im Vorjahr, stellen aber weiterhin einen konstant hohen Wert dar, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass wir Kosten aus unserem Modernisierungsprogramm in Höhe von ca. 1,1 Mio. € aktiviert haben.

Die Abschreibungen mit rund 2,65 Mio. € betragen aufgrund eines Sondereffekts in 2017 rund T€ 300 weniger. Wir haben erneut weniger Darlehenszinsen als im Jahr zuvor bezahlt, nämlich 1,3 Mio. € im Vergleich zu 1,46 Mio. €, was dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau und der Tatsache geschuldet ist, dass wir einige Darlehen im vergangenen Jahr zu deutlich günstigeren Konditionen umfinanzieren konnten.

1.799,0 T€

Jahresüberschuss

Wir haben also bei den Aufwendungen etwas weniger Instandhaltung, weniger Abschreibung und weniger Zinsen, was prägend für den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 317 ist.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von T€ 3,2 Mio. €, wobei der größte Anteil auf die verkauften Bestandsobjekte Moltkestraße 48/50, Herbolzheim und Jammstraße 10/12 und Lotzbeckstraße 24, Lahr sowie dem Grundstück in Offenburg-Bohlsbach, welches an das Paul-Gerhard-Werk veräußert wurde, entfällt. Weiterhin tragen die Überschüsse der letzten ca. 20% verkauften Wohnungen auf der Kronenwiese in Offenburg zu dem hohen Deckungsbeitrag bei. Zusätzliche Rückstellungen wurden gebildet für Gewährleistung beim Bauträgerprojekt Kronenwiese und für die abgeschlossene Bauträgermaßnahme Okenstraße in Offenburg.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen abbildet, steigt auf T€ 242,1 an. Die höheren Betreuungsgebühren gehen insbesondere mit den verkauften Wohnungen in der Kronenwiese einher.

Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst ist mit T€ 5,5 erneut wenig relevant und kann aufgrund Geringfügigkeit infolge der allgemeinen Zinssituation hier vernachlässigt werden.

In der **Übrigen Rechnung** sind die Erträge und Aufwendungen verschiedener Art aufgeführt, von Versicherungsentschädigungen, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten. Der Deckungsbeitrag verringert sich von T€ 241 auf rund T€ 77, in der Hauptsache aufgrund der Position „sonstige Erträge“. Hier wurden bis 2017 die Tilgungszuschüsse der KfW-Darlehen erfasst, seit 2018 werden diese nicht mehr hier ausgewiesen, sondern werden direkt als Sondertilgung beim Darlehen abgesetzt. Insgesamt erhalten wir im

Wesentlichen wegen dieser Vorgehensweise einen geringeren Deckungsbeitrag als im Jahr zuvor.

Die **Verwaltungsaufwendungen** sind deutlich zurückgegangen, was mit der im Dezember 2017 ausgeschütteten Tantieme an Vorstand und Mitarbeiter zusammenhängt. Die Aufwendungen in 2018 lagen ohne diesen Sondereffekt im Bereich des Vorjahres, eine tarifliche Erhöhung Mitte 2018 wurde mit 2,2% gewährt, ansonsten gab es die eine oder andere Veränderung beim Personal selbst mit den dann üblichen Auswirkungen auf den Aufwand bei Löhnen und Gehältern.

Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen sind von rund T€ 400 auf rund T€ 500 gestiegen. Das liegt zum größten Teil am Thema EDV, speziell bei den Kosten der Datenverarbeitung und der Fortbildung. Wir haben durch neu angeschaffte Programme eine ganze Reihe von Schulungen und Weiterbildungen benötigt. Gerichts- und Anwaltskosten sind ebenfalls gestiegen und auch Folgekosten durch Auflagen der Berufsgenossenschaft, die wir nach und nach abgearbeitet haben, lassen die sächlichen Verwaltungsaufwendungen steigen.

Es 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€ 774, 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 2,06 Mio. €.

In der Summe erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund 3,86 Mio. €. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 1.798.977,75**.

Die Ertragslage für das Jahr 2018 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2018 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2018 T€	2017 T€
- Jahresüberschuss	1.799,0	1.662,3
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.714,7	2.998,8
- aktivierte Eigenleistungen	-89,4	-49,3
- Abnahme/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-0,2	1,3
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	62,7	18,2
- Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6,6	13,1
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-391,3	-157,5
- Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	340,3	190,3
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.146,6	-1.177,8
- Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	4.912,3	6.288,9
- Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	1.973,8	-2.001,6
- Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-7.708,0	1.804,8
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.301,3	1.447,4
- Ertragssteuererstattung	1,1	-0,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.776,3	11.038,8
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-50,9	-3,9
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.728,6	2.019,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.185,7	-6.744,8
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,7	-1,0
- Erhaltene Zinsen	7,7	16,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.501,0	-4.713,9
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.305,0	8.675,0
- planmäßige Tilgungen	-3.436,1	-3.237,1
- außerplanmäßige Tilgungen	-1.643,7	-9.710,8
- Gezahlte Zinsen	-1.301,5	-1.464,2
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	159,6	189,6
- Auszahlungen für Dividenden	-406,3	-399,4
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-80,5	-80,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.596,5	-6.027,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	871,8	297,8
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.093,5	795,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.965,3	1.093,5

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 war jederzeit geordnet und die GEMIBAU war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote steigt an von 32,1% per 31.12.17 auf 33,1%, die Eigenkapitalrendite steigt auf 4,6% (2017: 4,4%) und der Verschuldungsgrad sank von 2,1% auf 2,0%. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern stiegen insbesondere durch Neuvaluierung von Darlehen für die Neubauten in Lahr, Kaiserstraße 93a und Turmstraße 14 an, wo wir für den Bestand bauen. Auch KfW-Darlehen in der Größenordnung von rund 1,7 Mio. €, die wir im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms aufgenommen haben, tragen zu dem höheren Ausweis bei. Die Verbindlichkeiten betragen per 31.12.2018 nunmehr 68,2 Mio. € im Vergleich zu 62,3 Mio. € ein Jahr zuvor. Sie betreffen langfristige Objektfinanzierungen, womit die Zinsen langfristig gesichert sind. Neben planmäßigen Tilgungen wurden auch Sondertilgungen und Umfinanzierungen vorgenommen.

Per 31.12.2018 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund 2,76 Mio. € zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	107.817,5	91,6%	100.737,7	85,6%	7.079,8
Finanzanlagen	20,9	0,0%	20,3	0,0%	0,6
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	1.577,6	1,3%	6.489,9	5,5%	-4.912,3
Unfertige Leistungen	4.113,9	3,5%	4.201,9	3,6%	-88,0
Andere Vorräte	204,3	0,2%	240,1	0,2%	-35,8
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	1.160,7	1,0%	2.905,3	2,5%	-1.744,6
Flüssige Mittel	2.755,9	2,3%	1.803,5	1,5%	952,4
Gesamtvermögen	117.650,8	100,0%	116.398,7	100,0%	1.252,1

Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	795,6	0,7%	455,4	0,4%	340,2
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	68.323,5	58,1%	62.792,9	53,4%	5.530,6
aus erhaltenen Anzahlungen	4.992,3	4,2%	10.476,0	8,9%	-5.483,7
aus Lieferungen und Leistungen	4.320,5	3,7%	4.901,4	4,2%	-580,9
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	297,4	0,3%	403,7	0,3%	-106,3
Fremdkapital	78.729,3	66,9%	79.029,4	67,9%	-300,1
Eigenkapital	38.921,5	33,1%	37.369,3	32,1%	1.552,2
Gesamtkapital	117.650,8	100,0%	116.398,7	100,0%	1.252,1

117,7 Mio. €

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich um rund 1,3 Mio. € von 116,4 Mio. € auf 117,7 Mio. €.

Das **Anlagevermögen** beträgt zum 31.12.2018 rund 107,8 Mio. € (Vorjahr rund 100,8 Mio. €). Prägend für diesen Anstieg sind zwei Anlagen im Bau. Die beiden begonnenen Projekte in Lahr Kaiserstraße 93a, wo eine Kindertagesstätte und 32 Wohnungen gebaut werden und Integrationszentrum in Lahr, Turmstraße 14 tragen mit zusammen rund 7,9 Mio. € zur Steigerung bei. Weitere erhöhende Effekte sind die Aufstockung eines Geschosses in Oberkirch, Esperantostraße 18/20 (plus T€ 800) sowie umfangreiche Aktivierungen aus unserem Modernisierungsprogramm (plus 1,1 Mio. €). Abschreibungen mit rund 2,65 Mio. € sowie Bestandsverkäufe mit Buchwerten von ca. 1,6 Mio. € mindern die Position.

Die Verringerung beim **Umlaufvermögen** von rund 15,6 Mio. € auf rund 9,8 Mio. € resultiert wesentlich aus der Fertigstellung bei den Verkaufsgrundstücken, genauer der restlichen, zum 31.12.2017 noch nicht verkauften Wohnungen des Bauträgerprojekts Kronenwiese in Offenburg, die im Laufe des Jahres 2018 fertiggestellt und an die Käufer übergeben werden konnten. Wesentlich ist auch der Verkauf eines Grundstücks in Offenburg-Bohlsbach an das Paul-Gerhard-Werk. Hinzu kommen dagegen der Erwerb eines weiteren Grundstücks im Offenburger Osten, Brucknerstraße sowie dreier weiterer Grundstücke in Offenburg, Lihlstraße. 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 2,8 Mio. €, die sich aus Bausparguthaben mit rund T€ 800 und Guthaben auf unseren 3 Girokonten in Höhe von rund 2,0 Mio. € zusammensetzen.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 37,37 Mio. € auf 38,92 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,8 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,38 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Weiterhin erhöhte sich das Geschäftsguthaben von rund 7,18 Mio. € auf rund 7,34 Mio. €. Auch die Eigenkapitalquote stieg an. Sie beträgt 33,1%, im Vorjahr betrug sie 32,1%.

Die **Rückstellungen** haben sich erhöht und betragen T€ 795,6. Wir haben neben den üblichen Rückstellungen für Urlaub sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten für die Bauträgermaßnahme Kronenwiese eine weitere Gewährleistungs-Rückstellung für die restlichen in 2018 veräußerten Wohnungen gebildet. Eine weitere größere Rückstellung haben wir gebildet für die abgeschlossene Bauträgermaßnahme Okenstraße 14, Offenburg.

Das **Fremdkapital** verringerte sich geringfügig von 79,03 Mio. € auf 78,73 Mio. €. Hierzu sind zwei Effekte zu nennen: Zum einen betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern nach rund 62,8 Mio. € Ende 2017 nunmehr rund 68,3 Mio. €, was mit der Neuvaluierung von Darlehen für die beiden Bestandsbauten in Lahr, Kaiserstraße und Turmstraße sowie der Inanspruchnahme von KfW-Darlehen im Rahmen unseres umfangreichen Modernisierungsprogramms zusammenhängt. Zum anderen betragen die erhaltenen Anzahlungen (im Vorjahr 10,5 Mio. €) zum Stichtag lediglich noch 5,0 Mio. €, wobei es sich um Kaufanwärterzahlungen, also Teilkaufpreiszahlungen von Käufern der Kronenwiese handelt.

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

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

			2018	2017
	Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% - \text{SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}} \%$	33,1	32,1
	Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	5,24	5,16
	% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}} \%$	1,2	1,3
	% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}} \%$	0,9	0,9
	Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	5,7	7,7
	Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	0,9	1,71
	Instandhaltung/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	41,99	42,68
	Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	47,45	51,10
	Verwaltungskosten/m² p.a.	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	11,39	12,30

Die Eigenkapitalquote steigt von 32,1% auf 33,1%, was insbesondere am sehr guten Jahresergebnis und der daraus resultierenden Einstellung in die Rücklagen liegt. Die Sollmiete ist erneut moderat angestiegen auf € 5,24/qm 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 vernachlässigbare und absolut vertretbare Größe dar, was auch für das kommende Jahr erreichbar scheint. Die Mietforderungen sind mit 0,9% ebenfalls gering, was auf ein geordnetes Mahnwesen hinweist. Die Fluktuationsquote ist die niedrigste seit vielen Jahren. Eine Fluktuation von ca. 8% erachten wir als gut, diesen Wert gilt es zukünftig zu erreichen. Im Jahr 2018 lag sie mit 5,7% deutlich unter dem angestrebten Wert, ein Zeichen, dass die Mitglieder gerne bei der Genossenschaft wohnen. Den konsequenten Weg der Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes seit einigen Jahren werden wir weitergehen. Instandhaltungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient erreichen in 2018 annähernd den Rekordwert aus dem Jahr 2017. Die Verwaltungskosten bewegen sich im Branchenvergleich traditionell weiterhin auf einem niedrigen, sehr effektiven Niveau.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Vorstand erwartet entsprechend dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von circa 1,25 Mio. €. Dabei gehen wir von deutlich steigenden Mieterträgen aus, die sich aufgrund der beiden Neubauten in Lahr, Kaiserstraße 93a und Turmstraße 14, aber auch durch Mieterhöhungen mittels Vergleichsmieten und bei Modernisierungen ergeben. Aufgrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Mittelbaden rechnen wir bei der Leerstandsquote und bei den Erlösschmälerungen jeweils lediglich mit 1%. 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 7,3%, wir gehen für 2019 von einem Wert von maximal 8% aus.

Erträge aus Bauträgergeschäften wird es 2019 nicht geben, dafür Erträge aus dem Verkauf von einzelnen Wohnungen aus dem Bestand, sofern diese Wohnungen von Mietern der GEMIBAU gekündigt werden und Teil einer Eigentümergemeinschaft sind. Darüber hinaus wird ein Gebäude in Achern, Hornisgrindestraße 34/36 an die Familienheim Mittelbaden veräußert. Aus diesen Bestandsverkäufen rechnen wir mit Buchgewinnen von rund 1 Mio. €.

Instandhaltung wird auch 2019 eine wichtige Rolle spielen. Schwerpunkte der Modernisierungsmaßnahmen werden die Gebäude Schweickhardtstraße 20/22 und Flugplatzstraße 14/16 in Lahr sein, welche eine umfangreiche energetische Modernisierung erhalten werden sowie weitere viele auch kleinere Maßnahmen. Zusammen mit der laufenden Instandhaltung planen wir einen Instandhaltungsaufwand von rund 6,26 Mio. €, weitere Instandhaltung bzw. Modernisierung in Höhe von ca. 2,5 Mio. € wird aktiviert.

Der Zinsaufwand wird aufgrund umfangreicher Darlehensneuaufnahmen auf rund 1,45 Mio. € steigen, die Abschreibungen werden ebenfalls steigen, insbesondere aufgrund der fertige-

stellten beiden Bestandsneubauten in Lahr mit Gesamtherstellungskosten in Höhe von ca. 16 Mio. €. Bei den Tilgungen erwarten wir einen kleineren Anstieg im Vergleich zum Vorjahr.

Die Liquidität wird im Jahr 2019 jederzeit gegeben sein. Für das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm werden wir KfW-Darlehen in einer Größenordnung von insgesamt 1,7 Mio. € beantragen und abrufen. Die in Lahr begonnenen und in 2019 fertigzustellenden beiden Projekte für das Anlagevermögen Turmstraße 14 und Kaiserstraße 93a werden komplett langfristig fremdfinanziert, die Darlehen werden entsprechend dem Baufortschritt abgerufen, womit auch für diesen Bereich die Liquidität gegeben sein wird.

Mit weiteren 3 Neubauten für den Bestand werden wir 2019 in Abhängigkeit von Baugenehmigungen beginnen, nämlich dem Neubau unserer Verwaltung plus 19 zum Teil öffentlich geförderten Wohnungen in Offenburg am Kronenplatz, 30 öffentlich geförderte Wohnungen in Offenburg-Kreuzschlag und 15 seniorengerechte Wohnungen in Durbach. Die jeweiligen Finanzierungen sind gesichert, der Aufsichtsrat hat den Projekten entsprechend zugestimmt.

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. Ein Risiko besteht darin, dass die tatsächlichen Instandhaltungsausgaben die geplanten Kosten übersteigen. Hierzu werden ständig entsprechende Kontrollen durchgeführt und die Genehmigung der entsprechenden Projekte von der laufenden Entwicklung abhängig gemacht.

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.

Herausgeber:
GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg

Verantwortlich:
Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Layout:
michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:
GEMIBAU
Klaus Hohnwald
Istock

Vertreter nach Wahlbezirk (Stand 01.06.2019)

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	Kleistweg 2	77694 Kehl
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	Steinebühlstr. 27	77749 Hohberg
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
Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern

Armbruster, Hans	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Schramm, Ines	Linzgaustr. 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