



GESCHÄFTSBERICHT 2019

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Gründung:

1951

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

Mit ihrer Gründung sollte die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG in den Nachkriegsjahren vor allem den Heimatvertriebenen günstigen Wohnraum bereitstellen. Nicht als Mieter, sondern als Mitglieder einer Gemeinschaft. Heute versorgt sie seit über 65 Jahren Menschen aus allen sozialen Milieus mit sicheren und kostengünstigen Wohnungen.

Inhalt					
	04	12	24	46	48
	Daten und Fakten: Das Wichtigste im Überblick	Sozialrendite: 2019 war vorher. Jetzt ist anders. Unser Auftrag: Soziale Verantwortung: Langfristige Sicherheit	Die Objekte: Vorhaben Neubauten 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)



Markus Bruder



Martin Kern



Dr. Hubertus Lange



Christine
Mildenberger



Alfred Schütz



Bilanzsumme T€

126.192,8

100 %

Vorjahr
117.650,8

Deutliche Steigerung
aufgrund diverser
Neubautätigkeiten



Jahresüberschuss T€

1.603,7

Vorjahr
1.799,0

Konstant hohes
Niveau



Dividende

6 %

Ausschüttung 6 %
Dividende liegt seit
Jahren deutlich über
dem Niveau vergleich-
barer Unternehmen



Eigenkapitalquote

31,9

Vorjahr
33,1

Leichte Verringerung
aufgrund umfangrei-
cher zu finanzierenden
Bautätigkeiten



Eigenkapitalrentabilität

4,0

Vorjahr
4,6

Weiterhin
gutes Niveau



Cashflow

3.416,0

Vorjahr
4.146,4

Deutlich geringeres
Bauträgergeschäft

Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

69

Vertreterversammlung am 11. Juli 2019

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2018 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

Wiederwahl: Martin Kern und Alfred Schütz

Neuwahl: Christine Mildenerger

Personal

38

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

2 Neueinstellungen, 4 Abgänge

12 Mitarbeiter im Regiebetrieb
Vollzeit

Daneben werden 23 weitere Mit-
arbeiter stundenweise beschäftigt
(Vorjahr: 21)

3

3 Auszubildende

1

1 Personal-
versammlung
sowie
Mitarbeiter-
gespräche

Mieterzeitungen

3

3 Mieterzeitungen, die über
aktuelle Geschehnisse in der
Genossenschaft informieren



Eigene Mietwohnungen

2.735

100 %
Vorjahr
2.718

Geringfügige
Erhöhung durch
Fertigstellung von
Neubauten



Gesamtwohnfläche m²

196.286

Vorjahr
194.382

Steigerung
aufgrund
Neubautätigkeiten



Anzahl Bewohner

5.907

Vorjahr
5.860

Auf vergleichbarem
Niveau wie im Vorjahr



Fluktuation

5,8 %

Vorjahr
5,7 %

Weiterhin
sehr guter Wert



Durchschnittsmiete pro m²

5,45

Vorjahr
5,24

Geringfügige
Steigerung durch
allgemeine Miet-
anpassungen

Durchschnittsmiete
liegt deutlich unter den
Preisen des lokalen
Mietmarktes



Umsatzerlöse T€

20.299,50

Vorjahr
29.414,00

Reduzierung
aufgrund
geringerem
Bauträgergeschäft

Projekte

				
Modernisierung der Außenanlage mit Erneuerung der Kanalisation, neu gepflasterte Zuwege und Gartenwege, abschließbare Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Abfallbehälter	Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen direkt am Bürgerwaldsee	Neubau eines Wohnhauses für die AGJ der Erdiöze Freiburg mit 28 Apartments, zwei 3-Zimmer- und zwei 4-Zimmer-Wohnungen	Neubau der GEMIBAU-Geschäftsstelle mit 19 zu vermietenden Stadtwohnungen	Fertigstellung der Außenanlagen und des Spielplatzes nach der Sanierung 2018
Offenburg Kiefernweg 1-3	Offenburg Hertha-Wiegand-Str. 1/6/8	Lahr Turmstraße 14	Offenburg Wilhelm-Bauer-Straße	Lahr Schweickhardtstr. 20-22 Flugplatzstr. 14+16

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
8.116,1

100 %
Vorjahr
9.314,0

Geringe Reduzierung durch teilweise Fertigstellung von Projekten



Investitionsvolumen Modernisierungen
7.022,9

Vorjahr
6.323,0

Modernisierungsvolumen weiterhin auf sehr hohem Niveau



Instandhaltungsaufwand
2.546,1

Vorjahr
2.499,8

Weiterhin auf gutem Niveau



Anzahl Mitglieder
3.738

Vorjahr
3.675

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



Gezeichnete Anteile
25.159

Vorjahr
23.829

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft



Geschäftsguthaben
7.338,0

Vorjahr
7.124,9

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft

Genossenschaftliches Wohnen ist für viele fremd, zu dominant sind die Vorstellungsroutinen „normalen“ Mietens. Was sind die Unterschiede, was gar die Vorteile?

Fragen, die am besten die GEMIBAU-Mieter und -Vertreter selbst beantworten können:



GÜNTER KUPKA

MIETER UND VERTRETER
GEMIBAU



BÄRBEL BARRACO

MIETERIN UND VERTRETERIN
GEMIBAU



**HANS
ARMBRUSTER**

MIETER UND VERTRETER
GEMIBAU



REGINA GEPPERT

MITGLIED UND VERTRETERIN
GEMIBAU / GLEICHSTELLUNGS-
BEAUFTRAGTE STADT OFFENBURG

Nachgefragt bei ...

1 Was ist für Sie als MieterIn bzw. VertreterIn bei der GEMIBAU anders - im Vergleich zum Mieten bei NICHT-genossenschaftlichen Vermietern?

Der größte Vorteil für mich ist, dass meine aktuelle Wohnung bei der GEMIBAU aufgrund von Eigenbedarf nicht gekündigt werden kann und dies gibt nicht nur mir Sicherheit für meine Zukunft sondern auch vielen anderen Familien. Dies kann ich auch in meinem Amt als Vertreter der Genossenschaft Tag für Tag feststellen.

Man fühlt sich freier und hat keine Angst, gekündigt zu werden. Eine tolle Sache bei der Genossenschaft, es droht z. B. keine Kündigung wegen „Eigenbedarf“.

Sicherheit beim Wohnen, lebenslanges Wohnrecht, moderate Mieterhöhungen.

In der GEMIBAU bilden die genossenschaftlich organisierten Mieterinnen und Mieter eine starke Gemeinschaft. Gemeinsam ist das Ziel, für die Mitglieder angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als gewählte Vertreterin bin ich besonders den Mitgliedern und ihren Interessen verpflichtet.

2 Welche Gefühle sind dadurch bei Ihnen entstanden?

Durch die Vertreterversammlung und den regen Austausch zwischen Genossenschaft und Vertretern entsteht viel Sicherheit und Vertrautheit zwischen Genossenschaft und Mietern. Mit dieser Gefühlslage lässt sich entspannt in die Zukunft sehen.

Ich wohne sehr gerne da, man muss zwar auch auf Ordnung schauen, aber dies in einem netten Umfeld.

Sicherheit und Geborgenheit in unserer Wohnung.

Der Wohnungsmarkt ist stark umkämpft und es ist immer weniger selbstverständlich, eine bezahlbare Wohnung zu finden, die den persönlichen und familiären Erfordernissen entsprechen. Die GEMIBAU bietet Wohnraum für ihre Mitglieder und bringt sich konstruktiv in die Wohnungspolitik ein, das schafft Sicherheit.

3 Können Sie sich nach Ihren Erfahrungen noch vorstellen, eine Wohnung eines NICHT-genossenschaftlichen Vermieters (ohne die Vorteile der Genossenschaft) zu mieten? Was wäre dann das nachteiligste?

Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage bietet sich das nicht an. Die Menschlichkeit und der Umgang mit sozialen Aspekten/Problemen sollten auch im Mieter-Vermieter-Verhältnis zum Ausdruck kommen.

Ich kann mir ein Wohnen irgendwo anders definitiv nicht vorstellen. Mieterhöhungen oder Kündigungen mit Eigenbedarf sowie Unstimmigkeiten mit dem Vermieter gibt es nicht. Es ist immer eine gegenseitige Einigung da.

Nein, auf keinen Fall.

Ich bin Mitglied bei der GEMIBAU, weil ich überzeugte Genossenschaftlerin bin. Die Stärken dieser Organisationsform gilt es für die Gemeinschaft einzusetzen. Eine spannende Herausforderung ist, neue Wohnformen zu entwickeln z.B. für Familien und älter werdende Menschen. Dazu Modelle zu entwickeln, das reizt mich.

2019 war vorher. Jetzt ist anders.

Ein Geschäftsbericht berichtet über Geschäfte – der von 2018 über die von 2019. Aber es gibt Zwänge, die Berichtsdatums-grenze 31. 12. 2019 zu überschreiten. Denn selten überrollte ein Ereignis mit solcher Wucht eine ganze Welt. Die Rede ist von Corona.

Es überspült alle hier bei normalem Lauf der Dinge erwarteten Themen. „Mietpreisbremse“, „Wohnungsnotstand“, „Baurechts-Hindernisse“, „Kostenexplosion“, usw.

Auch färbt es ein zu ungerührtes Berichten über Zahlen, Investitionen und Erfolge mit einem unguuten Gefühl von „geschäftsmäßiger Kälte“, vielleicht gar „Anteilnahmslosigkeit“. Zumal es sich kaum zu lohnen scheint: Es weist nur in etwas Ungewisses, Temporeäres von möglicherweise nur kurzer Gültigkeit. Wird das Berichtete überhaupt noch so bleiben? Wie lange noch? Wohin führt es?

Niemand heute kann es sagen.

Humanes im Zentrum

Stattdessen quillen plötzlich verstärkt die humanen Themen an die Oberfläche: „Unterstützung bei Mietzahlungsschwierigkeiten“, „Stundungsmodelle“, „Kündigungsschutz“ usw. Mit einem Mal schwenkt der Blick von den Zahlen auf die Menschen. Manche von ihnen, darunter so prominent sich selbst ‚kompetent‘ Fühlende wie die Zukunftsforscher des Frankfurter Zukunftsinstituts, sehen darin sogar einen gesellschaftsverändernd „positiven Effekt“ von Corona.

Bedauerlich nur, dass es für vergleichsweise so wenig Positives (und eigentlich Selbstverständliches!) etwas so Dramatisches wie Corona brachte. Inklusive des schalen Beigeschmacks, dass solch mechanistische Logik (Actio = Reactio) ja auch mit einschließt, dass nach dem Ende des Anlasses (Corona) auch dessen Reaktion (das Humane) wieder entfällt. Aber möglicherweise ist das verkündet „Positive“ eben auch nur Propaganda, gedacht und medial gestreut als pädagogische Verhaltensvorgabe, nicht nur an Weihnachten etwas empathischer zu sein (?).

Es wäre an dieser Stelle billig zu sagen, dass solche Mechanismen eher genossenschaftsfern sind. Die Gründungsidee von Genossenschaften schlossen das Inhumane und das Taktieren damit per se aus. Der Mensch stünde bei Genossenschaften schon immer im Vordergrund. Corona auf solche Weise nun zu nutzen als Beispiel für die soziale Kompetenz von Genossenschaften und in Folge der GEMIBAU, wäre geschmacklos. Ja sicher, auch sie, die GEMIBAU, hat ihren Mietern bei Zahlungsschwierigkeiten geholfen. Auch sie hat eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die die größten Gefahren abzufedern und zu lindern versuchen. Und das nicht erst seit Corona. Sondern weil es selbstverständlich ist.

Das Dilemma des Selbstverständlichen aber ist, dass es keine Erwähnung erlaubt. Jeder Blick darauf hebt es aus sich selbst heraus und macht es

zu etwas Besonderem. So bleiben viele Wohltäter anonym, weil sie ihre Tat als Korrektur einer Disbalance, hinein in das Ideal der Selbstverständlichkeit ansehen. Ihr Menschenbild ist so human, dass sie die ‚Humanitas‘ als selbstverständlich sehen. Zu der keinerlei Gegenpoliges gedacht werden kann. Unumstößliches braucht demnach auch nicht beredet, nicht thematisiert werden. Wozu auch? Es würde nichts ändern, weil Änderung gar nicht vorgesehen ist. Jedes Gespräch wäre also ziel- und sinnlos. Absolutes braucht nur (schweigend) gelebt zu werden.

Aber mit der Selbstverständlichkeit ist das so eine Sache. Sie ist ein Ideal. Wohltäter, die frei von Eigennützigkeit sind, sind Idealisten, vielleicht sogar Utopisten. Doch jeder Fortschritt lebt zunächst von der Utopie, von der Vorstellung des zunächst Unmöglichen, das durch die Vorstellung Stück für Stück erobert, bewältigt und in die Realität geholt (realisiert) wird. Will also Humanität selbstverständlich werden, muss sie auf dem Weg dahin thematisiert werden. Tue Gutes und rede darüber. Danke für Ihr Interesse an den folgenden Seiten:

Unser Auftrag

Soziale Verantwortung

Der Anlass des sozialen Auftrags der GEMIBAU ist alt. Fast 70 Jahre schon, mitnichten jedoch überwunden. Auch wenn sich die Gründung in den Gegebenheiten der Nachkriegsjahre motiviert, bleibt sie heute mindestens so wichtig wie im November 1951.

Auch jetzt, nach rund einem dreiviertel Jahrhundert zivilisatorischer Evolution, bleiben vergleichsweise überraschend viele Menschen auf Hilfe und günstigen Wohnraum angewiesen. Mit sogar – wir überspringen aus aktuellem Anlass das Berichtsjahr 2019 – akut steigender Tendenz und zunehmend ungewisser Zukunft.

Eine besondere Herausforderung, wenn man sich der Verantwortung stellt. Die Bereitschaft dazu muss nicht extra in einen laufenden Businessplan eingebunden werden – sie liegt viel tiefer: im Gen der GEMIBAU.



1951
2019

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.

2019 war 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**

Im Erdgeschoss des neu gebauten viergeschossigen Hauses mit 32 Wohnungen ist das „Lahrer Pünktchen“ eingezogen, eine von der gemeinnützigen Reha-Südwest Süd-baden 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.



Soziale Verantwortung Beispiel

2

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

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



Soziale Verantwortung Beispiele

3

Integrationszentrum Lahr, Turmstraße 14



Integrationszentrum für Suchterkrankte

Der Neubau unseres Wohnhauses für die Arbeitsgemeinschaft für Gefährdetenhilfe der Erzdiözese Freiburg (AGJ) wurde komplett fertiggestellt und bereits an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben. Gemeinschaftsküche, Gruppenraum und Einzelzimmer wurden wohnlich eingerichtet und schenken Menschen ein sicheres Zuhause, die es bisher nicht leicht im Leben hatten.

4

Frauenhaus Offenburg



Mitgliedschaft verpflichtet

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

5

Unterbringung von Flüchtlingen



Akute Hilfe

Unabhängig von politischen Diskussionen gibt es weiterhin Handlungsnotwendigkeiten, die sich schlicht im Wert der Humanität begründen. Die GEMIBAU hilft als Wohnungsbaugenossenschaft 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

Betreutes Wohnen


**4 Häuser in
Offenburg und Lahr**

Angebots 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

8

Neues Trainingszentrum
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.

Mit der Entstehung des neuen Stadtteils Kreuzschlag in OG-Albersbösch, wo die GEMIBAU mehr als 600 Wohnungen besitzt und wo somit ihr Herz schlägt, vor über 20 Jahren nahm auch die Entwicklung des SC Offenburg eine großartige Entwicklung. Er integriert viele Kinder und Jugendliche durch Fußball in die Gesellschaft, doch waren die Trainingsmöglichkeiten dafür schon immer sehr begrenzt. Das änderte sich 2019 mit der Übergabe eines neuen Kunstrasenplatzes im Stadtteil Uffhofen durch Sportbürgermeister Hans-Peter Kopp, standesgemäß eingeweiht mit einem Bambini-Turnier. Großzügige Funktionsräume wie Duschen, Umkleiden, kleine Küche und Aufenthaltsraum erfüllen zusätzlich zum modernen Kunstrasen alle Anforderungen, die der SCO braucht und die ihm so lange gefehlt haben.

Wohnbaugenossenschaften sind Strukturformen, die weitgehend in Nachkriegsjahren entstanden und sich in den besonderen Zeiten ihrer Entstehung begründeten. Aber ist damit das Modell nicht längst überholt? Oder das Gegenteil: gar noch wichtiger geworden?

Nachgefragt bei ...



STEPHANIE STRÖBLE

LEITUNG WOHNEN - LEBENSHILFE
OFFENBURG-OBERKIRCH E.V.



MARKUS MÜLLER

FREIER ARCHITEKT UND
STADTPLANER, PRÄSIDENT DER
ARCHITEKTENKAMMER BW



EBERHARD ROTH

VORSTAND
PAUL-GERHARDT-WERK E.V.



EDMUND TALLER

GESCHÄFTSFÜHRER
AWO KREISVERBAND ORTENAU
E.V.

1 Wenn Sie rückblicken und die GEMIBAU mit der von vor 10 Jahren vergleichen: Was hat sich Ihrer Beobachtung nach verändert?

Die Offenheit für neue Wege und für unsere Lebenshilfe ist gewachsen. Waren es anfangs nur zwei Wohnungen, haben wir aktuell acht Wohnungen bzw. Häuser für unser gemeinschaftliches und ambulant betreutes Wohnen angemietet. Ein Haus wurde sogar mit uns speziell für unsere Bewohner gebaut.

Der Druck, unter dem die GEMIBAU arbeitet, hat sich weiter erhöht: Rechtliche Auflagen, Kostenentwicklung, Wohnungsnot, Rückgänge im Sozialwohnungsbau, Mietpreisdiskussionen, Migrantenzugänge, usw. – all das hat die Bedingungen erschwert, nicht gebessert. Die GEMIBAU hat das bestens gemanagt.

Die GEMIBAU hat sich den dringenden Fragen der Zeit auf dem Wohnungsmarkt gestellt, rechtzeitig reagiert, dies ist auch städtebaulich sehr positiv wahrnehmbar.

Die GEMIBAU ist nicht nur gewachsen, sie hat auch an Modernität und Attraktivität gewonnen. Dabei gilt nach wie vor das genossenschaftliche Konzept der Solidarität. Die GEMIBAU ist ihrer sozialen Verantwortung treu geblieben.

2 Wo sehen Sie die besondere Rolle von Wohnbaugenossenschaften im Wohnungsmarkt?

Wohnbaugenossenschaften setzen Bedarfe um, statt „Miethemmnisse“ zu sehen. Deshalb sind sie wichtige Adressen und bieten eine Chance auf angemessenen Wohnraum, auch für Menschen mit Handicap, Familien mit Kindern oder Mieter mit geringerem Einkommen.

Genossenschaften sind Ausdruck der Fähigkeit, sich bürgerschaftlich in existenziellen Fragen selbst zu organisieren. Wohnungssuchende sind selbst Akteure und weder dem Marktgeschehen, noch staatlicher Alimentierung ausgeliefert.

Genügend Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu schaffen, ist eine wichtige Voraussetzung, um einen sozialen Ausgleich in unserem Land zu stabilisieren. Diesem Anspruch müssen die öffentlichen Wohnbaugesellschaften gerecht werden.

Ältere Menschen benötigen günstigen Wohnraum, der seniorengerecht ist und beispielsweise in der Form des „Betreuten Wohnens“ tägliche Sicherheit und Unterstützung bietet.

3 Wird es dort aus Ihrer Sicht für Wohnbaugenossenschaften zukünftig eher leichter oder schwerer, sich zu behaupten? Wieso?

Wohnbaugenossenschaften sind dann zukunftsfähig, wenn sie weiterhin den Menschen als Mieter fest im Blick haben, wenn sie innovativ denken und den Mut haben, mit ihren Mitgliedern neue Wohnformen zu entwickeln. Jeder braucht ein passendes Zuhause. Wer das bietet, kann sich behaupten.

Beides. Flächenkonkurrenzen und der Preiswettbewerb um Grundstücke werden zunehmen. Weil die Idee der sozialen Marktwirtschaft aber im Wohnungsbau eine Renaissance erfährt, wird die besondere soziale Qualität der Genossenschaften zum Argument.

Ein modern aufgestelltes öffentliches Wohnungsbaunternehmen wie die GEMIBAU kann sich meines Erachtens am Markt gut behaupten. Für Zukunftsängste sehe ich keinen Anlass. Für eine gute Entwicklung spricht die hohe Akzeptanz bei den politischen Verantwortlichen und der Bevölkerung.

Da die sozialen Herausforderungen in der Gesellschaft eher wachsen, gewinnt das solidarische Prinzip von Wohnbaugenossenschaften weiter an Bedeutung. Damit dient es den einzelnen Menschen und fördert das gesellschaftliche Miteinander.

Vorhaben 2019 ff ...

*erstes Auftreten des vom RKI noch bis Mitte März als „mäßig riskant“ klassifizierten SARS-CoV-2 in Deutschland

Zeitenwende: Millenium reloaded

2019 war – noch im unbelasteten Schwung der prä-coronalen Zeit – das Startjahr für eine Vielzahl von Projekten, die die Grundlage für eine langfristige Zukunft bilden. Daran soll sich auch heute, in vorausahnender „Kenntnis“ möglicher gesamtwirtschaftlicher Effekte, nichts ändern. Im Gegenteil: Steigt die Not sogar weiter an, ist die Genossenschaftsidee um so mehr herausgefordert, ihren sozialen und humanen Auftrag zu erfüllen.

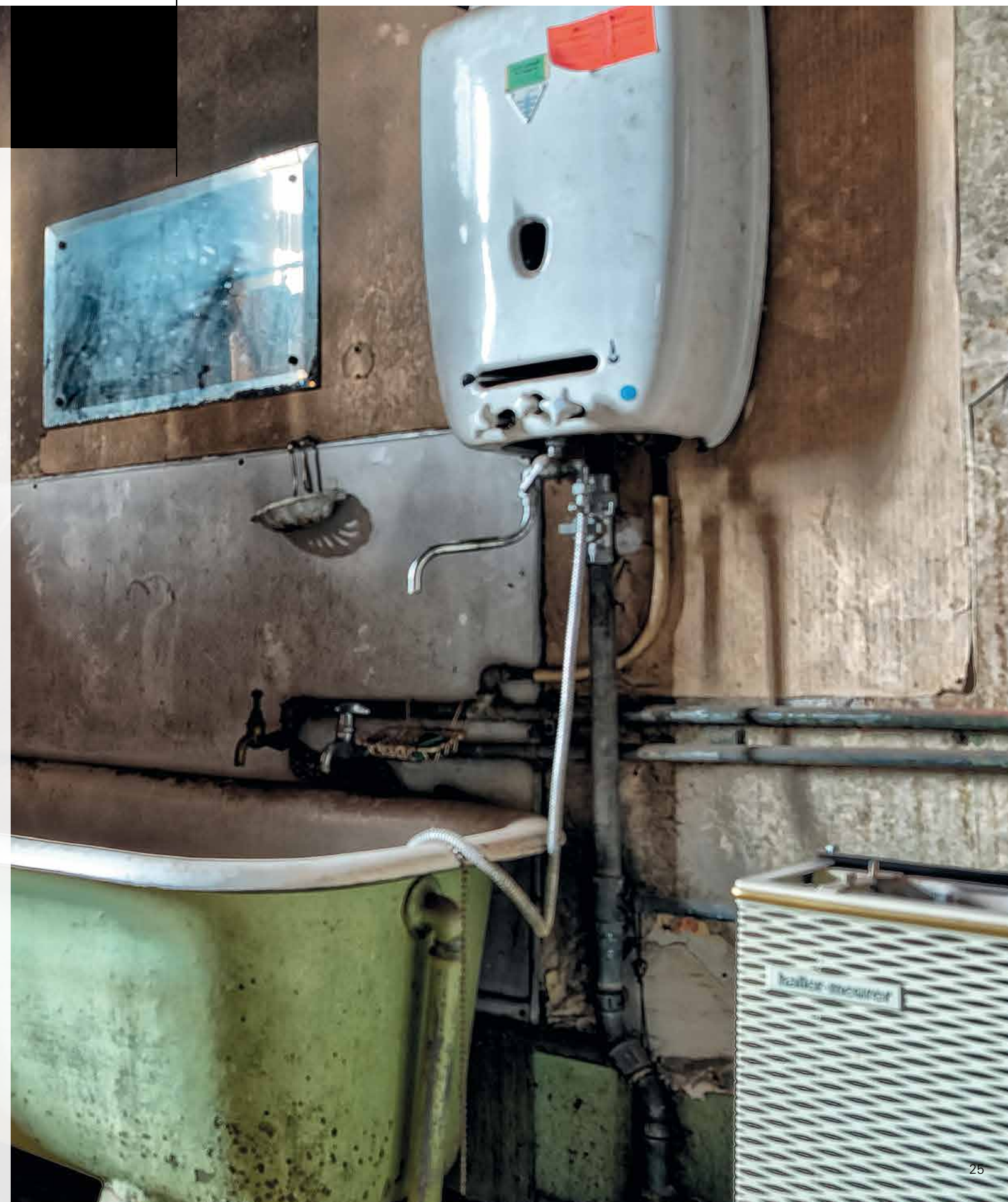
Bezahlbarer Wohnraum für die eher untere Hälfte unserer Gesellschaft wird weiterhin ein zentrales Thema bleiben, möglicherweise sogar ein noch zentraleres werden. Der privatwirtschaftliche Wohnungsbau wird voraussichtlich renditelastiger denken und handeln müssen, um dem Druck eines durch die Pandemie massiv veränderten Marktes ausweichen zu können. Von dieser Seite droht eher ein zusätzlicher Schub in Richtung Verknappung und steigender Mieten als eine Entzerrung.

Fast könnte man meinen, Konzepte vor dem 27. Januar 2020* wie etwa die „Mietpreisbremse“ oder die „Enteignung von Wohnbauunternehmen“ seien aus der Zeit gefallen. Von der Realität überholte Relikte weit sorgloserer Zeiten, quasi „intellektueller Luxus“. Zumal diese Ideen nie wirklich funktionierten. Die Gefahr in aufgewühlten Zeiten wie den heutigen ist jedoch, dass sie Affekte auslösen, die das ohnehin noch Entscheidungsempfindliche noch stärker durcheinanderwirbeln, dabei vielleicht sogar plattwalzen. Corona-Kollateralschaden.

„Keep cool“ möchte man da überallhin rufen – bedeutet es für die GEMIBAU doch eine Verantwortung für 5.907 Bewohner in 2.735 genossenschaftseigenen Mietwohnungen. Gerade deshalb wird die GEMIBAU ihre 2019 gestartete Projektoffensive konsequent weiterführen.

Vier Projekte stellen wir Ihnen hier beispielhaft vor:

Abb.: Sanitärraum der Alten Herdfabrik, Lühlstraße Offenburg, einem der GEMIBAU-Projekte 20+



Neubau

1

Lihlstraße Herdfabrik Offenburg



Rund 70 Architekturbüros liefern Ideen

Zugegeben: Es gibt einfachere Neubauprojekte. Doch auf dem Areal der alten Herdfabrik an der Lihlstraße sollen in und um die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude moderne Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Die GEMIBAU hat das Areal 2018 gekauft und sucht nun in einem zweistufigen, offenen Architekturwettbewerb nach der besten Lösung für eine intelligente Neubebauung.

Die alte Herdfabrik wurde um 1900 gebaut und ist nicht weniger als ein einmaliges Zeugnis aus den Anfängen der Industrialisierung in Offenburg. Sie steht daher völlig zu Recht unter Denkmalschutz.

Somit ist die Aufgabe an die Architekten klar: Auf dem knapp 3.400 Quadratmeter großen Areal sollen moderne 2, 3 und 4-Zimmer-Wohnungen entstehen und gleichzeitig sollen das Wohnhaus, das Pfortnerhaus und auch die Werkshalle unter Denkmalschutzaspekten weitestgehend erhalten bleiben. Das wird nicht einfach, zumal die baulichen Auflagen vorsehen, dass in der Regel je Wohnung auch ein entsprechender Parkplatz erstellt werden muss.

Fast 70 Architekturbüros aus Deutschland und Europa haben für die erste Bewertungsrunde Lösungsvorschläge erarbeitet; im Juli 2020 soll entschieden werden.

Neubau

2

Maria-Juchacz-Straße Offenburg



Auflockernde 5-Ecke

Auf dem Grundstück zwischen der Schutterwälder Straße und der Maria-Juchacz-Straße sind zwei Neubauten mit insgesamt achtzehn Eigentums- und Mietwohnungen geplant. Insgesamt zwölf Architekturvorschläge gingen an den Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg, der sich nun offen für eine besonders elegante Bebauung gezeigt hat.

Derzeit befindet sich dort noch der Stadtteilpavillon des Familienzentrums Albersbösch, das in einen Neubau an anderer Stelle umziehen wird.

Der favorisierte Entwurf sieht zwei fünfeckige Gebäude vor, die im Zusammenspiel mit den umliegenden Häusern zu einem architektonisch aufgelockerten Straßenbild führen und insbesondere den neuen Innenhof harmonisch umschließen werden.

Der Gestaltungsbeirat sprach sich deutlich für diesen Entwurf aus, der durch Nachverdichtung neuen Wohnraum schafft und gleichzeitig die gegebene Wohnqualität beibehält. Nach diesem positiven Signal sind wir nun in der entsprechenden Detailplanung.

3

Hochstraße Lahr

Neubau



Projektentwicklung

In Lahr konnte unsere Genossenschaft ein neues Grundstück erwerben, das sich insbesondere durch eine ruhige und doch stadtnahe Lage auszeichnet. Wir werden hierfür bald ein stimmiges Bebauungskonzept mit ca. 30 bis 40 Eigentumswohnungen entwickeln und einen entsprechenden Architekturwettbewerb ausrufen.

4

Jammstraße 9 Lahr

Neubau



Projektentwicklung

In der Jammstraße in Lahr ist ein Neubau mit 61 Wohneinheiten und ein 5-gruppiger Kindergarten geplant.



Projekt: Bauvorhaben Wohnquartier Jammstr. 9, Lahr
Plan: Ansicht längs Jammstraße
Maßstab: 1:100
Datum: 04.06.2020
Architektur: Böwer Eith Murken Vogelsang Architekten partG mbB, Lessingstraße 3, 79100 Freiburg im Breisgau
GEMBAU Mittelbadische Saugenossenschaft eG, Gerberstraße 24, 77652 Offenburg
Bauherr:

In einer freien Marktwirtschaft stehen Wohnbaugenossenschaften ebenso im Wettbewerb mit privatwirtschaftlichen Unternehmensformen wie diese untereinander. Dennoch stellen sie eigene Regeln auf, die im Privatwirtschaftlichen nur schwer zu realisieren wären. Welche sind das – und wie können sie weiter an Bedeutung gewinnen?

Nachgefragt bei ...



DR. IRIS BEUERLE

VERBANDSDIREKTORIN
GESCHÄFTSFÜHRENDES
VORSTANDSMITGLIED DES VBW



**KARL-HANS
PETERSEN-FRITZ**

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER,
VOLKSBANK IN DER ORTENAU



THOMAS GANTER

GESCHÄFTSFÜHRENDE
GESELLSCHAFTER
HURRLE IMMOBILIEN, OBERKIRCH



GUIDO SCHMIDT

RECHTSBERATER
DEUTSCHER MIETERBUND
OFFENBURG-LAHR E.V.

1 Welchen Unterschied zwischen der GEMIBAU als Auftraggeber und privatwirtschaftlichen Bauträgern sehen Sie?

Bei der GEMIBAU sind die Bewohner zugleich Mitglieder. Dadurch wird ihnen guter, sicherer und vor allem dauerhaft bezahlbarer Wohnraum garantiert. Warum? Weil der Gewinn in der Genossenschaft bleibt und wieder in den Neubau oder die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände investiert wird.

Durch die gewählte Unternehmensform der Genossenschaft ist die GEMIBAU – im Gegensatz zu privatwirtschaftlichen Bauträgern – nicht bestrebt, gewinnmaximiert zu arbeiten. Grundlage ihres Handelns ist das Solidaritätsprinzip und die Partizipation der Mitglieder am Unternehmenserfolg.

Wir sehen die GEMIBAU als verlässlichen Partner an, mit dem eine professionelle Zusammenarbeit möglich ist. Wir haben eine verlässliche Basis mit einem starken regionalen Partner – der GEMIBAU.

Die GEMIBAU strebt mit uns einvernehmliche Lösungen an. Etwaige Probleme werden von der GEMIBAU zielorientiert, zuverlässig und sachkundig angegangen. Ebenso schätzen wir die GEMIBAU als verlässlichen Partner bei dem gemeinsamen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

2 Für wen stellt dieser Unterschied einen Vorteil dar?

Für die Mitglieder: sie erhalten dauerhaft guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum.
Für die Stadt: Die GEMIBAU ist als Bestandshalter ein verlässlicher Partner und Garant für bezahlbares Wohnen. Sie übernimmt soziale Verantwortung und wirtschaftet nachhaltig.

Leider gibt es auch in der heutigen Zeit Menschen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind; und die Zahl derer nimmt stetig zu. Hier übernimmt die GEMIBAU soziale Verantwortung und bietet bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die nicht auf der Sonnenseite des Lebens stehen.

Es ist eine Win-Win Situation für beide Parteien. Entscheidungen werden schnell und verlässlich getroffen und dann auch umgesetzt. Sollten Widrigkeiten bei der Umsetzung aufkommen finden wir gemeinsam immer eine tragfähige Lösung.

Es macht die Lösung von etwaigen Problemen naturgemäß viel einfacher, wenn beide Parteien sachkundig und verlässlich agieren. Davon profitieren beide Seiten. Zeitnahe beidseitige Kontaktaufnahmen und Rückmeldungen ermöglichen die effektive und zügige Erledigung der Angelegenheiten.

3 Wodurch würde Ihrer Empfehlung nach dieser Vorteil an Überzeugungskraft gewinnen, um sich zukünftig noch erfolgreicher durchsetzen zu können?

Die Vorteile der Wohnungsgenossenschaften müssen auf lokaler, regionaler und Landes-Ebene noch bekannter gemacht werden, um die Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung von dem nachhaltigen Geschäftsmodell zu überzeugen.

In unserem Land fehlt nach wie vor bezahlbarer Wohnraum. Staatliche Maßnahmen greifen nur langsam. Hier kann das genossenschaftliche Geschäftsmodell der GEMIBAU Akzente setzen und diesen Prozess schneller und unbürokratischer gestalten.

Die GEMIBAU und die Firma Hurrle treten oft partnerschaftlich auf und finden eine hohe Akzeptanz bei unseren Kunden, Handwerkern und Versorgern. Wir genießen hier ein hohes Maß an Vertrauen.

Die gemeinsame Arbeit in wohnungspolitischen Fragen wie im Rahmen des Bündnis für Wohnen oder des AK Mietspiegel kann herausgestellt werden. Bei mietrechtlichen Themen von überdurchschnittlicher Bedeutung, z. B. Mieterschutz in CORONA-Zeiten, könnte ein Meinungsaustausch ins Auge gefasst werden.

Projekte 2019

1

Neubau

Lahr Kaiserstraße, Kita und 32 Mietwohnungen

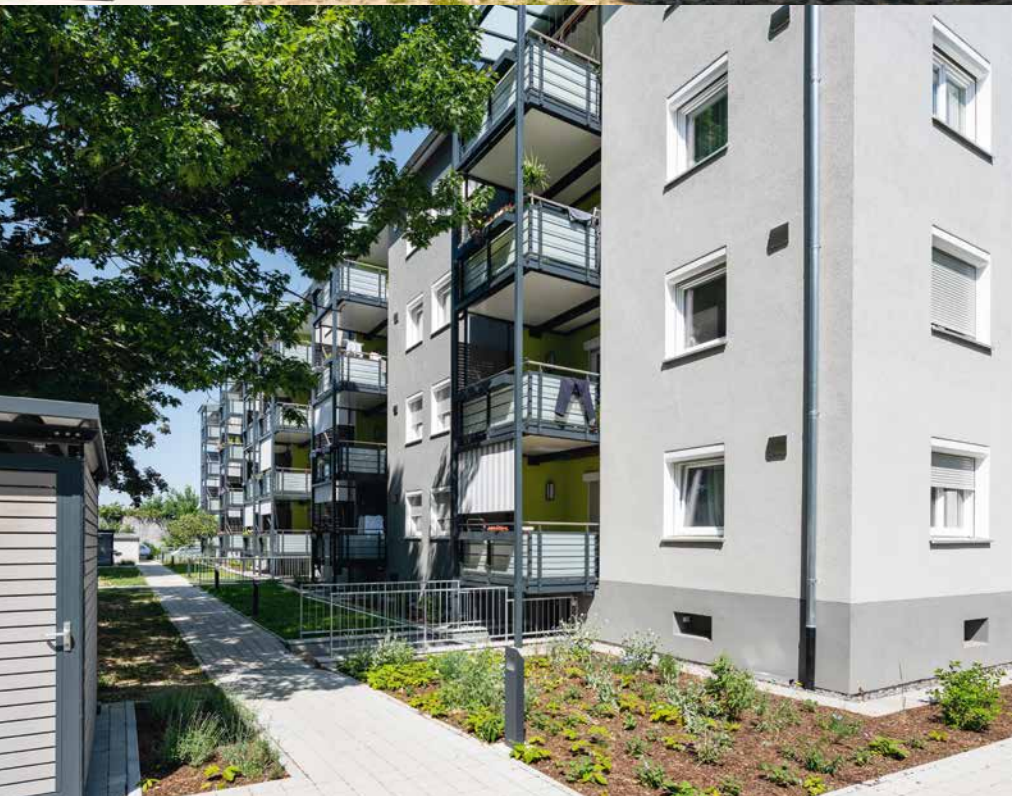
**Modernes Wohnen
für Jung und Alt**

Bereits 2012 hatte die GEMIBAU das 1700 Quadratmeter große Areal in der Kaiserstraße 93a erworben, zusammen mit einem 900 Quadratmeter großen Parkplatz. Die 32 Wohnungen im 2019 fertiggestellten, viergeschossigen Neubau konnten im Frühjahr von den neuen Mieterinnen und Mietern bezogen werden – das Erdgeschoss wurde bereits Ende 2018 vom „Lahrer Pünktchen“ bezogen, einer von der gemeinnützigen Reha-Südwest Südbaden getragenen Kindertagesstätte mit 40 Ganztagsplätzen und zehn Krippenplätzen für Kinder unter drei Jahren.



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 waren die beiden Mehrfamilienhäuser 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 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



Komplettierung des Projektes

Nach der Modernisierung der Mehrfamilienhäuser Schwarzwaldstraße 37 und 37/1 bereits im Jahr 2018 (siehe Geschäftsbericht 2018) blieb für 2019 auf der Agenda die Fertigstellung der Außenanlage, deren Vollzug wir hiermit berichten.

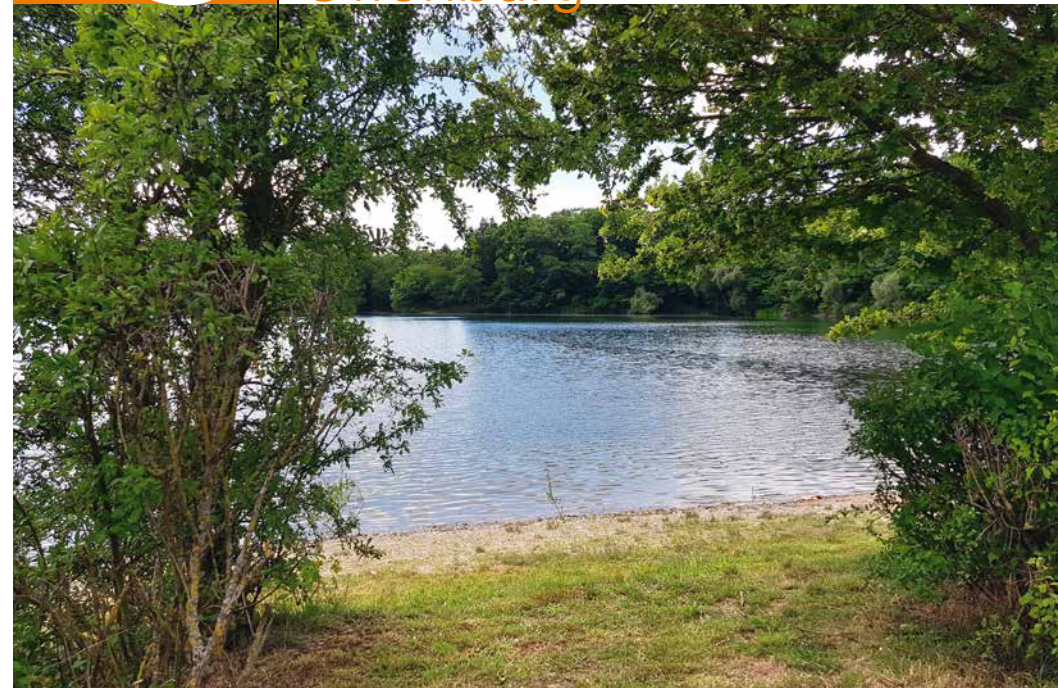
Damit wurde dieses Projekt vollständig abgeschlossen.



Neubau

5

Burgerwaldsee Offenburg



Am Wasser gebaut

Rund 2.110 m² neuen Wohnraum auf einem 3.300 m² großen Grundstück schafft die GEMIBAU mit dem Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen von ein bis vier Zimmern am Offenburger Burgerwaldsee in der Hertha-Wiegand-Straße 1 / 6 / 8, einem einmaligen Plätzchen im Stadtteil Albersbösch.

Viele Jahre brach liegend, kaufte die GEMIBAU nach dem finanzkrisenbedingten Ausstieg anderer Investoren 2011 das Gelände und wurde damit Teil einer komplexen Projektentwicklung. Schließlich entschloss sich die GEMIBAU, wieder zu verkaufen, behielt aber knapp die Hälfte des rund 8.000 Quadratmeter großen Grundstücks, das mit Burgerwaldsee, Stadtwald und Spielplätzen sowie der insgesamt positiven Entwicklung des Stadtteils Kreuzschlag einen hohen Freizeit- und Wohnwert erreicht hatte.

Die Lage im Grünen und Nähe des Sees verpflichten alle Wohnungen zu Balkon oder Terrasse sowie zum Fahrstuhl, barrierearm beginnend bei den Tiefgaragen-Stellplätzen und Keller. Geheizt wird mit Fernwärme, effizient im KfW Effizienzhaus 55 in auch sonst moderner Ausstattung. Alles in allem ein besonderes Haus also.

Dass damit nicht eine Luxusimmobilie, sondern öffentlich geförderter Wohnraum für gehaltsschwächere Bevölkerungsschichten gebaut wird, steht sinnbildlich für die Programmatik unserer Genossenschaft.

Die Fertigstellung ist für 2021 geplant.



Neubau

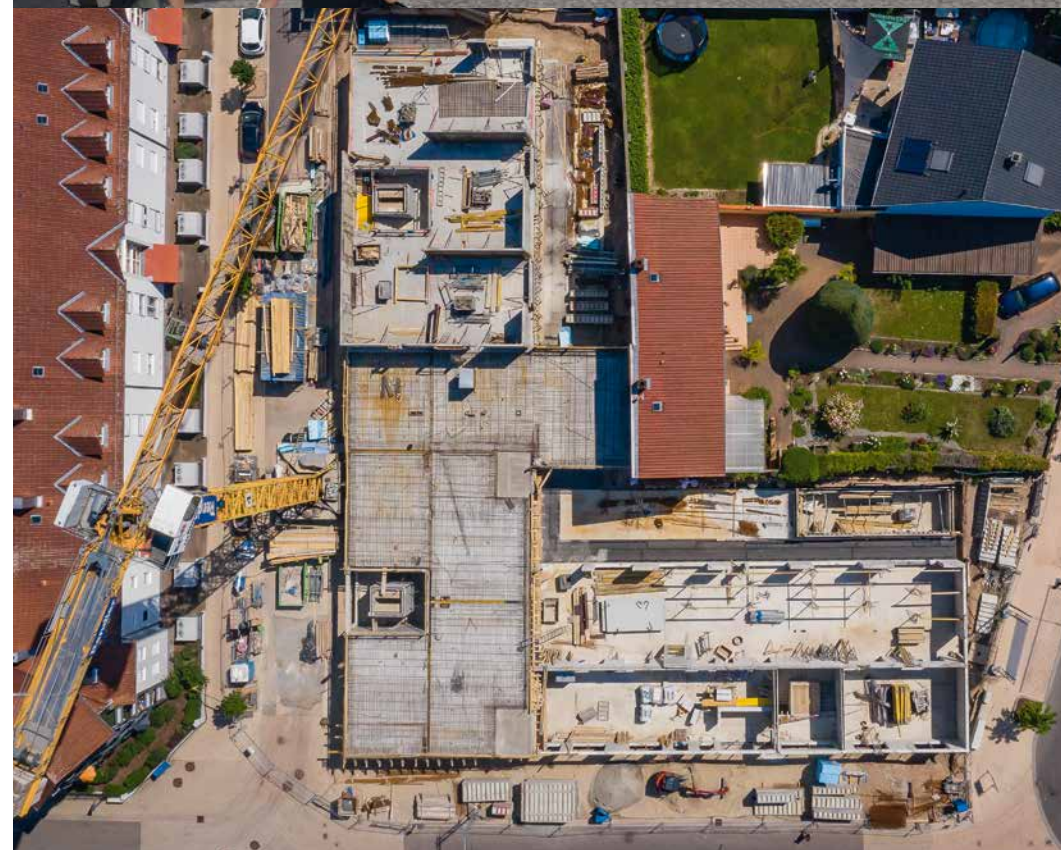
6

Turmstraße
Lahr**Markantes Signal
im Stadtbild**

Architektonisch ein Highlight im Lahrer Stadtbild ist die charakterstarke Schachtelfassade des neu gebauten Wohnhauses für die Arbeitsgemeinschaft für Gefährdetenhilfe der Erzdiözese Freiburg (AGJ) in der Turmstraße 14. Über vier Stockwerke entstanden insgesamt 28 Apartments sowie zwei 3-Zimmer- und zwei 4-Zimmer-Wohnungen. Gemeinschaftsküche, Gruppenraum und Einzelzimmer wurden wohnlich eingerichtet und schenken Menschen ein sicheres Zuhause, die es bisher nicht leicht im Leben hatten.

Neubau

7

Wilhelm-Bauer-Straße
Offenburg**Quartiersentwicklung,
nahe dem Finale**

Das gesamte Areal zwischen Mühlbach und Kinzig, im Westen beginnend mit der einstigen Burda-Druckerei, den Arbeiterhäusern der sich daran anschließenden Alten Spinnerei, hat sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Die meist maroden Gebäude sind modernen Anlagen gewichen – aktuell werden die letzten Lücken geschlossen. Eine davon mit 19 zu vermietenden Stadtwohnungen von 45 bis 126 m² Fläche und Balkon, Tiefgarage, Fernwärme-beheizt als KfW Effizienzhaus 55. Im Erdgeschoss: die neuen Räume der GEMIBAU Geschäftsstelle. Ab Mitte 2021.

Sanierung

8

Schweickhardtstraße 20-22 und
Flugplatzstraße 14-16, Lahr**Bestandssicherung und
Aufwertung**

Annähernd baugleich, wenngleich leicht verschiedenfarbig beschriftet mit ihren zwei unterschiedlichen Straßennamen, sind die beiden Mehrparteienhäuser in paralleler Lage in direkter Nachbarschaft. Die Zwillinge wurden umfangreich saniert und in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort deutlich aufgewertet.

Das Update-Programm zum KfW-Effizienzhaus 70 beinhaltet die üblichen Maßnahmen für Bestandsgebäude aus den 60ern: neue Bäder, dezentrale Wohnraumlüftung, neue Fenster, große Vorstellbalkone, Treppengeländer, Abschlusstüren, Wärmedämmfassade, neue, hocheffizienten Gasheizung sowie Solaranlage. Das alles aber schon 2019.

2020 blieben als Hausaufgaben die Fertigstellung der Außenanlagen, die mit abschließbaren Fahrrad- und Abfalleinhausungen sowie einem eigenen Spielplatz komplettiert wurden.

Gesamtinvestition aller Maßnahmen pro Zwilling: ca. 1.650.000 Euro. Die Kaltmiete ist mit maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem Level vergleichbarer Wohnstandards aus der Privatwirtschaft.



Sonstige Projekte

9

Straßburger Straße 1
Achern**Wer hat das Handicap:
der Mensch
oder sein Umfeld?**

Ein Hochhaus. Die schwergängigen Eingangstüren. Unhandlich. Metallgitterverstärktes Glas. Eng. Für Rollstuhlfahrer oft ein Graus.

Nicht mehr in der Straßburger Straße 1 in Achern: Die neuen, breiteren Türen öffnen sensorgesteuert automatisch. Freie Fahrt bis zum Aufzug, von dort gehts direkt nach oben.



10

Föhrenstraße 2
Offenburg**Ordnung als
Gebäudeaufwertung**

2016 war das Dach das Thema (umfassende Sanierung, wir berichteten), 2019 sind es die Fahrräder, der Müll und der Aufzug. Letzterer wurde saniert, für ersteres und mittleres Umhausungen gebaut. Nicht verwechselbare.

Sonstige Projekte



Flugplatzstraße, Lahr Mieterfest



Quartiersfest in Lahr Auf gute Nachbarschaft

Im Süden des Lahrer Flugplatzes besitzt die GEMIBAU zwischen Heiligen- und Flugplatzstraße zahlreiche Mehrfamilienhäuser, die aufwendig saniert wurden (siehe auch Seite 42). Anlass für ein geselliges Mieter-Nachbarschaftsfest, bei dem sich die Bewohner kennenlernen können, ins Gespräch kommen und bei herrlichem Wetter, warmen Buffet, Getränke- und Eiswagen auf ihr „neues“ Quartier anstoßen.



Gemeinsam für das Quartier: (v. l.) Baubürgermeister Tilmann Petters, Amtsleiterin für Soziales Senja Töpfer, Vorstandsvorsitzender Dr. Fred Gresens, Mieterin Bärbel Barraco, Vorstand Peter Sachs und Dr. Johannes Fechner, Bundestagsabgeordneter für den Wahlkreis Emmendingen

Sonstige Projekte

11

Vogesenstraße 15 + 17 Lahr



Anschluss an das Fernwärme- Netz der Badenova

Nach dem bereits 2016 auf Initiative der GEMIBAU mit der Badenova geschlossenen Rahmenvertrag wurden nun auch die Häuser der Vogesenstraße 15 + 17 mit Fernwärme versorgt. Die Öltankanlagen sind damit überflüssig geworden und wurden fachgerecht stillgelegt. Mit einem Primärenergiefaktor dieser umweltfreundlichen Energie von 0,0 wird dem E-Wärmegesetz Baden-Württembergs mit der Forderung von 15% regenerativer Energien entsprochen.

12

Seniorenwohnanlage Durbach



Baubeginn: 15 barrierefreie Wohneinheiten bis Mitte 2020

Der Bedarf an kleinen, seniorengerechten Wohnungen vor Ort ist groß. So entsteht auf einem ehemaligen Fabrikgelände die erste seniorengerechte Wohnanlage in Durbach mit neun 3-Zimmer- und sechs 2-Zimmer-Wohnungen, die alle barrierefrei zugänglich und zentral liegen werden. Mit dem traditionellen Spatenstich starteten die Bauarbeiten.

Bereits im Begriff „Genossenschaft“ steckt eine weit über den Unternehmenszweck hinausreichende Botschaft, die auch grundsätzliche Formen des Zusammenlebens berührt. Ihre Grenzen sind im subjektiven System „Mensch“ niemals objektiv, sondern stets Produkte von Interpretationen. Wo beginnen sie, wo hören sie auf? Was dient gar als Vorbild für die Gesellschaft?

Nachgefragt bei ...



MARCO STEFFENS

OBERBÜRGERMEISTER
STADT OFFENBURG



MARKUS IBERT

OBERBÜRGERMEISTER
STADT LAHR



FRANK SCHERER

LANDRAT
ORTENAUKEIS



ANDREAS KÖNIG

BÜRGERMEISTER
GEMEINDE DURBACH

1 Genossenschaften können insbesondere auch als ethisch „designte“ Konstrukte betrachtet werden. In ihrer Gründungsidee waren schon sehr früh über ihren Versorgungszweck hinaus weiterreichende Ziele auf den Gebieten der Lebens-, Sozial-, Kultur- und Wirtschaftsreform enthalten. Auch der Ausbau von Bewohnerrechten und emanzipatorischen Gestaltungsmöglichkeiten des Lebens sind in den Prinzipien von Miteigentum, Mitbestimmung und Solidarität enthalten. Wo sollte diese „Lebensentwurf-Mission“ von Genossenschaften Ihrer Meinung nach beginnen, wo aufhören?

Das ist eine sehr philosophische Frage. Ich versuche trotzdem, die Antwort kurz zu fassen. Als Oberbürgermeister der Freiheitsstadt Offenburg möchte ich sie an dem Begriff der Freiheit festmachen. Die Idee der Genossenschaften ist es, dass Viele sich zusammentun, um gemeinsam Freiraum für jeden Einzelnen schaffen. Die GEMIBAU ist ein löbliches Beispiel. Eine Fehlkonstruktion wäre hingegen eine Vereinigung, die unverhältnismäßig in das Privatleben ihrer Mitglieder eingreift, also die Freiheit beschränkt.

Genossenschaften schaffen Freiraum für Eigenverantwortung. Sie setzen den Rahmen für ein aktives Einbringen von Gestaltungsideen und Lebensentwürfen durch ihre Mitglieder. Aus dieser Aufgabe ergeben sich die Eckpfeiler des Wirkkreises von Genossenschaften: ihre „Mission“ besteht nicht in einer „Missionierung“ durch enge Vorgaben und Gestaltungsmaßnahmen, sondern in der Förderung der kooperativen Umsetzung individueller Lebensentwürfe.

Eine Mission muss für mich zukunftsfähig sein, d.h. man darf nie aufhören sie zu hinterfragen und weiterzuentwickeln. Daher müssen die Ziele und Gestaltungsansätze heute z.B. verstärkt den Umwelt- und Klimaschutz in den Fokus nehmen. Das gilt auch für das Landratsamt, das beim Bau, der Sanierung und Bewirtschaftung von Gebäuden ganz besonderen Wert auf Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimaverträglichkeit legt.

Genossenschaften sind in allen Lebensbereichen denkbar. Egal ob im Wohnungsbereich, Dorfläden oder in der Weinbranche. Die genossenschaftliche Idee verbindet Menschen, sorgt für solides und nachhaltiges Wirtschaften und garantiert Beteiligung und sozialen Ausgleich. Somit sind genossenschaftliche Lösungen Zukunftslösungen.

2 Wenn (Wohnbau)Genossenschaften aufgrund ihres Förderungsprinzips (Grundsätze der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und Selbstverwaltung) ein „humaneres“ Modell des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Miteinanders sind – was könnten (oder sollten) die deutlich verbreiteteren, nicht-genossenschaftlichen Strukturen von ihnen lernen?

Die Erfahrung zeigt, dass sich Teilhabe langfristig auszahlt. Mitglieder von Genossenschaften haben ein verbrieftes Recht darauf. Das führt in der Regel zum nachhaltigen Ausgleich der Interessen und zu einer Grundzufriedenheit. Die nicht-genossenschaftliche Wirtschaft hat gute Erfahrungen mit betrieblicher Mitbestimmung und Kundenorientierung, muss aber auch die Erwartungen der Anteilseigner bedienen. Eins zu eins lässt sich das Modell deshalb sicherlich nicht übertragen.

Persönlich gefällt mir am Modell Genossenschaft besonders, dass der Mensch im Zentrum steht. Wohnraum ist kein Selbstzweck, er wird von Menschen für Menschen geschaffen. Daher sollte Gewinnmaximierung im Wohnungsbau nicht das entscheidende Kriterium sein. Unsere gesellschaftliche Stärke liegt in der Fähigkeit zur Kooperation, und Modelle, die Austausch und Gemeinschaftsgefühl fördern, leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung eines guten gesellschaftlichen Klimas.

Genossenschaften wie die GEMIBAU sind ein gutes Beispiel dafür, dass man auch ohne Renditenmaximierung wirtschaftlich tragfähige Projekte realisieren kann und zugleich Verantwortung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und das soziale Miteinander zeigen kann.

Genossenschaften wie die GEMIBAU sind Garanten für gutes und bezahlbares Wohnen und Vorbilder für eine angemessene Beteiligungskultur. Sie beweisen, dass der Wohnungsbau im 21. Jahrhundert nicht nur renditegesteuert funktioniert. Die nicht-genossenschaftlichen Investoren können sich von dieser nachhaltigen, sozialen und gerechten Struktur einiges abschauen.

Das Geschäftsjahr 2019



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 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 Grundstücksbevorzugung 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 2018 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen vbw geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen. Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung gem. § 38 GenG nachgekommen ist. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen

Bestimmungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 18. November 2019 und 28. Januar 2020 beraten und einstimmig zugestimmt.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft enden in diesem Jahr die Amtszeiten von Frau Christine Mildemberger, Herrn Martin Kern und Herrn Alfred Schütz. Alle drei Mitglieder stellen sich zur Wiederwahl. Für eine Neuwahl schlägt der Aufsichtsrat Frau Claudia Kohnle und Herrn Rainer Herrfurth vor.

Ferner fanden 2019 die Wahlen zur Vertreterversammlung für die Periode bis 2024 statt. 74 Vertreter wurden am 14. Januar 2020 neu gewählt.

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 2020

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)

Markus Bruder

Martin Kern

Dr. Hubertus Lange

Christine Mildemberger

Alfred Schütz

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					
	50	57	60	66	68
Lagebericht	Geschäfts- verlauf	Lage	Finanzielle Leistungs- indikatoren	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	
- Geschäftsmodell der Genossenschaft	- Bautätigkeit und Grundstückspolitik	- Ertragslage			
- Ziele und Strategie	- Verkäufe	- Finanzlage			
- Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf	- Modernisierung und Instandhaltung	- Vermögenslage			
- Wettbewerbsverhältnisse	- Vermietung und Bewirtschaftung				
- Nachfrage	- WEG-Verwaltung				

Lagebericht

I. 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.

Gegenstand der GEMIBAU sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern im mittelbadischen Raum.

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 Wohnversorgung.

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 2019 hatte die GEMIBAU 3738 Mitglieder und damit 63 Mitglieder mehr als im Vorjahr; das Geschäftsguthaben ist auf nunmehr 7,55 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 gewählten Vertreter mit dem Abschluss der Vertreterversammlung im Jahr 2015 und wird mit der Vertreterversammlung 2020 enden. Im Dezember 2019 wurden die Neuwahlen für die Vertreterversammlung der Folgejahre durchgeführt. Aufgrund der gestiegenen Mitgliederzahl waren gemäß Satzung 74 Vertreter neu zu wählen, deren Amtszeit mit der Vertreterversammlung Mitte des Jahres 2020 beginnen wird.

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

II. Ziele und Strategie

Dem Ziel einer guten und sicheren Wohnversorgung kommt die Genossenschaft kontinuierlich nach, in dem sie 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.

III. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6% höher als im Vorjahr.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5%.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0%, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre

Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4% erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1% gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. 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 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9% beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6%. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland und altersbedingte demografische Effekte.

Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonenpotenzial nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg – isoliert betrachtet – im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) liegen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnen-Migration werden lassen. Die Nettozuwanderung im Jahr 2018 (Ausländer und Deutsche) lag

bei knapp 400.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2018 waren im Saldo sogar fast 468.000 pro Jahr nach Deutschland zugewandert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6% höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5%. Die Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8% und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0%, während die Nichtwohnbauten um 3,5% zulegten.

Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über ausreichend finanzielles Potenzial, um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden €. Die gute Entwicklung der Einkommen und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin hochhalten.

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

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8% gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8% noch auf sehr hohem Niveau. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben, wobei die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht abgeschätzt werden können.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3% über dem Vorjahreswert. In den voran gegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3% mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6%). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird. Allerdings dürfte die Dynamik im Wohnungsbau 2020 schwächer ausfallen als in den Boomjahren. So ist 2020 von einem rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau auf unter 350.000 Wohneinheiten auszugehen.

Für den bestehenden Wohnungsmangel in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2019 dürften 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch Kapazitäten, um die genehmigten Vorhaben zeitnah umzusetzen. So spiegeln sich der wachsende Bauüberhang in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe wider. Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau stieg seit 2015 kontinuierlich und erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1997: So warten aktuell Aufträge im Wert von rund 10,3 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

Den Bauunternehmen fehlt auch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25% stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben des Bauhauptgewerbes 467.000 Menschen (Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen) beschäftigt. Das waren deutlich weniger als noch in den späten 1990er Jahren, als die Beschäftigtenzahlen mit mehr als 700.000 tätigen Menschen Rekordstände erreichten.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 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 eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2019 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2019 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag über eine Million Wohnungen.

Da ein Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs aber zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt werden kann, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zumindest teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur ein Drittel

des sich rechnerisch ergebenden Fehlbestandes an Wohnungen als Nachholbedarf, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 320.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2019 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Regionale Rahmenbedingungen

Die allgemeinen guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten auch 2019 im Ortenaukreis zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und einem weiterhin ungebremsen Zuzug in die Städte des Kreises, 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 2017 und 2035 um knapp über 10.000 Einwohner (+2,4%) von rund 426.000 Einwohner auf rund 436.000 steigen. Bereits zum Jahresende 2019 verzeichnete der Ortenaukreis ca. 432.000 Einwohner, so dass der Prognosewert in wenigen Jahren erreicht sein dürfte.

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. Die Fortschreibung der von der Landesregierung und L-Bank in Auftrag gegebenen Studie zum Wohnraumbedarf aus dem Jahr 2017 kommt aktualisiert zu dem Ergebnis, dass in Baden-Württemberg ein „Bedarf von 500.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025“ besteht. Dabei wird der Ortenaukreis weiterhin 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 (Offenburg und Lahr). 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.

Unter anderem hat die Kommunalpolitik in Offenburg und Lahr zwischenzeitlich verbindliche Sozialquoten in Höhe von 20% bei der Entwicklung von Neubauprojekten festgelegt.

Geschäftsverlauf

I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Der Neubau von 32 Mietwohnungen und einer Inklusions-Kita in unmittelbarer Nähe zum Lahrer Stadtpark konnte 2019 fertiggestellt voll vermietet werden. Das Projekt fand überregionales Interesse, insbesondere aufgrund des sozialen Engagements der GEMIBAU und der beispielhaften Umsetzung einer Innenentwicklungsmaßnahme. Gleiches gilt für das ebenfalls in 2019 fertiggestellte „Baulücken“-Projekt in Lahr. Neben vier großen Wohnungen konnte eine größere Gebäudeeinheit mit 24 Betreuungseinheiten an den Fachverband für Prävention und Rehabilitation Freiburg (AGJ) übergeben werden.

In Bau befanden sich 2019 drei größere Projekte:

- der Neubau von 15 altengerechten und barrierearmen Wohnungen in Durbach
- der Neubau von 30 geförderten Wohnungen in Offenburg-Kreuzschlag
- der Neubau der Geschäftsstelle der GEMIBAU mit zusätzlich 19 Wohnungen (davon 10 gefördert)

Das Projekt in Durbach wird 2020 fertiggestellt; die beiden anderen Projekte in 2021.

II. Verkäufe

Erwähnenswert waren 2019 die Veräußerungen von 2 Wohngebäuden in Achern mit jeweils 4 Wohnungen an die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden eG, zwei Reihenhäuser sowie sieben Wohnungen in Offenburg und Kehl für zusammen rund 2.085.000 €.

Ferner wurden 2019 diverse Projekte vorbereitet, deren Umsetzungen ab 2020 angestrebt werden, u.a. die Entwicklung einer denkmalgeschützten Gewerbebrache in Offenburg („alte Herdfabrik“) und die Planung mehrerer unbebauter Bestandsgrundstücke. Damit wird die GEMIBAU als mit Abstand größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden seiner herausragenden (Sozial-) Verantwortung in besonderer Weise gerecht.

Sorge bereiten nach wie vor die zunehmenden behördlichen Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, die überzogenen gesetzlichen wohnungswirtschaftlichen Regelungen sowie die fehlende Digitalisierung der öffentlichen Hand.

Ferner wurden in Offenburg im Rahmen eines zusammenfassenden Berichtes 2019 weitere ausführliche Maßnahmen zur Stärkung der Wohnraumversorgung dargestellt. So erfolgt beispielsweise die weitere Baugebietsentwicklung auf Grundlage des sog. „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg SIO“ mit entsprechend fortgeschriebener Prioritätenliste. Parallel dazu wurde die erstmalige Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels beschlossen, dessen Ergebnisse 2020 erwartet werden.

Im Bericht wird zudem festgestellt, dass die GEMIBAU mit anderen Wohnungsunternehmen (kommunale Stadtbau und OBG) eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum spielt

und sich rund 46% aller öffentlich geförderten Wohnungen in Offenburg im Bestand der GEMIBAU befinden.

Mit einer merklichen Entspannung des Wohnungsmarktes wird weiterhin erst mit der Fertigstellung der gerade in Bau befindlichen bzw. projektierten Wohnungen gerechnet. So wird davon ausgegangen, dass 2019 und 2020 ungefähr rund 900 Wohneinheiten auf den Markt kommen.

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.

IV. 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.

V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2019 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerberbogen rund 1000 Personen sowie zusätzlich ca. 2000 Bewerbungen über das Internet.

Aufgrund der stetigen Nachfrage ist der Neubau bedarfsgerechter und vor allem preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

Gleichzeitig konnten 5 Erbpachtrechte in Lahr für rund 1.5 Mio. € erworben werden. Alle Zu- bzw. Abgänge stehen in Zusammenhang mit der seit mehreren Jahren durchgeführten Bestandsarrondierung und umfassenden Modernisierungsarbeiten

III. Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2019 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2019 aufgrund der guten Erträge auf einem außergewöhnlich hohen Niveau von über 51 €/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 43,5 €/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.

IV. Vermietung und Bewirtschaftung

Die Vermietungssituation war auch in 2019 von einer guten und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte in 2018 einen noch nie erreichten Wert in Höhe von knapp unter 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 fünfstelligen 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.

V. WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2019 insgesamt 28 Wohnungseigentümergeinschaften mit 884 Wohnungen und 380 Tiefgaragen-Stellplätzen, weiterhin wurden für 3 Objekte mit 30 Wohnungen Fremdverwaltungen durchgeführt.

Lage

1) Ertragslage	2019 T €	2018 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	1.927,7	317,6	1.610,1
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.430,2	3.219,8	-1.789,6
Betreuungstätigkeit	262,8	242,1	20,7
Kapitaldienst	7,6	5,5	2,1
Summe Deckungsbeiträge	3.628,3	3.785,0	-156,7
Verwaltungsaufwand	2.138,2	2.062,9	75,3
Betriebsergebnis	1.490,1	1.722,1	-232,0
Übrige Rechnung	113,5	76,9	36,6
Jahresergebnis vor Steuern	1.603,6	1.799,0	-195,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.603,6	1.799,0	-195,4

Aus der **Hausbewirtschaftung** erhalten wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 1,9 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr (T€ 317) ein deutliches Plus. Das hat im Wesentlichen zwei Hauptgründe, nämlich die erhebliche Steigerung bei den Mieterlösen und die Reduzierung bei den Instandhaltungsaufwendungen.

Das Plus von T€ 583 bei den Mieterlösen ist Ergebnis der Neuvermietung der Kaiserstraße und der Turmstraße in Lahr, wobei wir die Kaiserstraße ab dem Frühjahr und die Turmstraße ab Herbst vermietet haben, sodass eine weitere Steigerung dieser Ertragsposition in 2020 zu erwarten sein wird. Darüber hinaus haben wir im vergangenen Jahr Mietanpassungen vorgenommen beim Mieterwechsel und nach abgeschlossenen Großmodernisierungen. Wir haben aber auch unseren Weg der sukzessiven Mieterhöhungen nach § 558 BGB, also mittels Vergleichsmieten, fortgesetzt. Hierbei muss der Mieter der Erhöhung schriftlich zustimmen, was in aller Regel auch erfolgte. Konkret haben wir diese Art der Mieterhöhung bei insgesamt 257 Wohnungen durchgeführt.

Das Minus bei der Instandhaltung im Vergleich zum Vorjahr von rund 1,1 Mio. € war so geplant, wir konnten uns im Jahr 2018 auf Grund Gewinnen aus dem Bauträgergeschäft und höheren Erlösen bei Veräußerung von Bestandsimmobilien mehr Instandhaltung leisten, um dennoch einen sehr guten Jahresüberschuss zu erzielen. Im Jahr 2019 waren es jetzt rund 6,65 Mio. € im Aufwand. Tatsächlich haben wir allerdings rund 3 Millionen Euro mehr in den Bestand investiert, dieser Teil wurde aktiviert und erhöht unser Anlagevermögen.

Eine weitere größere Abweichung zum Vorjahr gibt es bei den Abschreibungen auf Wohn- und anderen Bauten mit rund 2,85 Mio. € und damit mehr als T€ 200 zu 2018.

Auch diese Steigerung geht im Wesentlichen einher mit den genannten Neubauten in Lahr. Bei rund 16 Mio. € Neubauvolumen betragen die Abschreibungen pro Jahr 2%, also T€ 320, wobei die Afa nicht für das Ganze Jahr 2019 greift, sondern erst ab Bezug. Insofern werden wir in 2020 die 3 Mio. €-Grenze überschreiten.

1.603,6 T€

Jahresüberschuss

Ebenso führen die umfangreichen Aktivierungen aus dem Modernisierungsprogramm zu höheren Abschreibungen.

Die Position der Darlehenszinsen ist mit 1,29 Mio. € trotz deutlich gestiegener Darlehensverbindlichkeiten nochmals leicht nach unten gegangen, Ergebnis des allgemein sehr niedrigen Zinsniveaus.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von 1,43 Mio. €, wobei dieser fast ausschließlich von verkauften Bestandsobjekten herrührt. Wir hatten in 2019 insgesamt 7 einzelne Wohnungen, zwei Reihenhäuser und die Hornisgründestraße 34/36 in Achern mit 8 Wohnungen aus dem Bestand veräußert. Die Erträge hieraus betragen 2,085 Mio. €, die Buchwerte, die dabei abgingen, belaufen sich auf rund T€ 785. Zum Deckungsbeitrag tragen auch T€ 133 aktivierte Eigenleistungen bei, das sind Personalkosten unserer Technischen Abteilung, die beispielsweise für Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten aktiviert werden. In 2019 wurden keine Erträge aus Bauträgergeschäft abgerechnet, da es kein Bauträgergeschäft gab.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen abbildet, steigt leicht an. Wir passen die Verwaltergebühren an, wenn dies möglich ist und unsere technische Abteilung hat in drei Wohnungseigentümergeinschaften größere Modernisierungen betreut, die Erträge bringen. Insgesamt ergibt sich hier ein Deckungsbeitrag in Höhe von T€ 262, ein Plus von T€ 20 im Vergleich zum Vorjahr.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit T€ 7,6 sehr gering, was der allgemeinen Zins-situation geschuldet ist. In der Gesamtbetrachtung kann dieser Bereich vernachlässigt werden.

In der **Übrigen Rechnung** sind diverse Erträge und Aufwendungen aufgeführt, zum Beispiel Versicherungsentschädigungen verschiedener Art, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten. Aus diesem Bereich erhalten wir einen Deckungsbeitrag von T€ 113, der um T€ 36 höher ist als im Jahr zuvor.

Die **Verwaltungsaufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Eine minimale Steigerung bei Löhnen und Gehältern, höhere freiwillige soziale Aufwendungen, begründet u.a. durch einen 2-tägigen Betriebsausflug, höhere Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung und leicht reduzierte sächliche Verwaltungskosten führen zu einem Aufwand von rund 2,88 Mio. € und sind damit lediglich 1,6% höher als 2018.

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€ 745, 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 2,14 Mio. €.

In der Summe erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund 3,74 Mio. €. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von € **1.603.658,15**.

Die Ertragslage für das Jahr 2019 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2019 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2019 T€	2018 T€
- Jahresüberschuss	1.603,7	1.799,0
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.950,2	2.714,8
- aktivierte Eigenleistungen	-133,3	-89,4
- Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	0,6	-0,2
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	52,2	62,7
- Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	6,6
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-425,5	-391,3
- Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-57,6	340,3
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.362,5	-2.608,2
- Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-188,9	4.912,2
- Abnahme kurzfristiger Aktiva	933,7	2.188,6
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-1.242,1	-6.083,6
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.284,2	1.293,8
- Ertragssteuererstattung	1,3	1,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.416,0	4.146,4
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-5,1	-50,9
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.085,0	4.094,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.351,4	-11.140,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0
- Erhaltene Zinsen	6,6	7,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.264,9	-7.089,2
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	15.011,5	12.305,0
- planmäßige Tilgungen	-4.593,3	-3.718,0
- außerplanmäßige Tilgungen	-2.001,1	-3.143,7
- Gezahlte Zinsen	-1.284,1	-1.301,5
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	182,3	159,6
- Auszahlungen für Dividenden	-417,2	-406,3
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-80,8	-80,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.817,3	3.814,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-31,6	871,8
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.965,3	1.093,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.933,7	1.965,3

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote sank von 33,1% per 31.12.18 auf 31,9%. Dies ist insbesondere der umfangreichen Darlehensneuaufnahme geschuldet. Die Eigenkapitalrendite reduzierte sich von 4,6% auf 4,0% und der Verschuldungsgrad stieg von 2,0% auf 2,1%. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern stiegen insbesondere durch weitere Neuvaluierungen von Darlehen für die Neubauten in Lahr, Kaiserstraße 93a und Turmstraße 14 an (plus 7,1 Mio. €), wo wir für den Bestand bauen. Auch KfW-Darlehen in der Größenordnung von 3,45 Mio. €, die wir im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms aufgenommen haben, tragen zu dem höheren Ausweis bei. Die Verbindlichkeiten betragen per 31.12.2019 nunmehr 76,7 Mio. € im Vergleich zu 68,2 Mio. € ein Jahr zuvor. Sie betreffen langfristige Objektfinanzierungen, womit die Zinsen langfristig gesichert sind. Neben planmäßigen Tilgungen wurden auch Sondertilgungen und Umfinanzierungen vorgenommen.

Per 31.12.2019 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund 2,8 Mio. € zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	116.462,2	92,3%	107.817,5	85,4%	8.644,7
Finanzanlagen	21,6	0,0%	20,9	0,0%	0,7
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	1.766,4	1,4%	1.577,6	1,3%	188,8
Unfertige Leistungen	4.285,3	3,4%	4.113,9	3,3%	171,4
Andere Vorräte	220,5	0,2%	204,3	0,2%	16,2
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	631,7	0,5%	1.160,7	0,9%	-529,0
Flüssige Mittel	2.805,1	2,2%	2.755,9	2,2%	49,2
Gesamtvermögen	126.192,8	100,0%	117.650,8	100,0%	8.542,0

Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	738,6	0,6%	795,6	0,6%	-57,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	76.740,7	60,8%	68.323,5	54,1%	8.417,2
aus erhaltenen Anzahlungen	4.798,4	3,8%	4.992,3	4,0%	-193,9
aus Lieferungen und Leistungen	3.342,3	2,6%	4.320,5	3,4%	-978,2
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	282,5	0,2%	297,4	0,2%	-14,9
Fremdkapital	85.902,5	68,1%	78.729,3	62,4%	7.173,2
Eigenkapital	40.290,3	31,9%	38.921,5	30,8%	1.368,8
Gesamtkapital	126.192,8	100,0%	117.650,8	100,0%	8.542,0

126,2 Mio. € ↗

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich um rund 8,5 Mio. € von 117,7 Mio. € auf 126,2 Mio. €.

Hauptursache für Steigerung beim **Anlagevermögen** waren die umfangreichen und in 2019 abgeschlossenen Baumaßnahmen in Lahr in der Kaiserstraße 93a, wo eine Kindertagesstätte und 32 Wohnungen entstanden sind und das Integrationszentrum in Lahr, Turmstraße 14 sowie erhebliche Aktivierungen aus unserem Instandhaltungsprogramm. Durch Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten und Verkäufe von neun einzelnen Bestandseinheiten sowie, den Verkauf der Hornsgründestraße 34/36 an die Familienheim Achern kam es zu Abgängen von Buchwerten. In Summe erhöhte sich das Anlagevermögen um 8% von 107,8 Mio. € auf 116,5 Mio. €.

Das **Umlaufvermögen** veränderte sich insgesamt kaum und beträgt rund 9,7 Mio. €. Während unfertige Leistungen und andere Vorräte ebenso wie Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten leicht anstiegen, reduzierten sich die sonstige Vermögensgegenstände. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Rücklagen aus Eigentümergemeinschaften. In 2018 wurde noch ein größerer Tilgungszuschuss als Forderung bilanziert, Tilgungszuschüsse müssen allerdings ab 2019 anders behandelt werden, weshalb wir einen deutlich niedrigeren Ausweis haben als im Vorjahr. Ebenso reduzierten sich die Forderungen aus Vermietung, die wir nochmals senken konnten und die mit rund T€ 105 (im Vorjahr T€ 151) so niedrig wie seit langem nicht mehr sind, ein Zeichen, dass unser Mahnwesen funktioniert. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend **flüssige Mittel** in Höhe von rund 1,9 Mio. € auf den Girokonten sowie Bausparguthaben mit rund T€ 900.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 38,92 Mio. € auf 40,29 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,6 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,18 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Weiterhin erhöhte sich das Geschäftsguthaben von rund 7,34 Mio. € auf rund 7,52 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich insbesondere durch die umfangreiche Darlehensneuaufnahme von 33,1%, auf 31,9 %.

Die **Rückstellungen** haben sich in der Summe nicht wesentlich verändert. Hier finden sich neben den üblichen Rückstellungen für Urlaub sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten insbesondere Rückstellungen für Bauträgermaßnahmen (also für den Fall, dass noch Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden), namentlich für die Kronenwiese und für die Okenstraße 14. Die Summe der Rückstellungen beträgt insgesamt T€ 714.

Das **Fremdkapital** steigt erheblich von rund 68,2 Mio. € auf 76,7 Mio. € an. Wir haben auch im vergangenen Jahr einige Darlehen zum Zinsende neu finanziert bzw. zurückgeführt, aber auch neue Darlehen aufgenommen, und zwar für die beiden Neubauten in Lahr, Kaiserstraße haben wir eine zweite Tranche mit 5,7 Mio. € abgerufen wie auch für die Turmstraße 14 in Lahr, dort waren es 1,4 Mio. €. Darüber hinaus haben wir für Maßnahmen beim Instandhaltungsprogramm diverse KfW-Darlehen aufgenommen, insgesamt waren das 3,45 Mio. € für 4 Maßnahmen, zwei aus 2018 und zwei aus 2019, die alle 4 im letzten Jahr ausbezahlt wurden. Ebenso haben wir im Dezember jeweils 1,5 Mio. € für die Baumaßnahmen Durbach und Wohnen am Wasser benötigt und abgerufen. Für die 3 aktuellen Projekte Durbach, Angelgasse und Wohnen am Wasser, allesamt Bestandsbauten, werden wir insgesamt rund 18 Mio. € Darlehen aufnehmen, womit die Verbindlichkeiten nach Fertigstellung rund 90 Mio. € betragen werden.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

			2019	2018
	Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl.ausst.Einl.)} + 75\% - \text{SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}} \%$	31,9	33,1
	Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	5,45	5,24
	% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}} \%$	1,1	1,2
	% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}} \%$	0,6	0,9
	Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	5,8	6,0
	Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	0,8	0,9
	Instandhaltung/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	36,50	42,79
	Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	51,35	48,40
	Verwaltungskosten/m² p.a.	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	11,60	11,39

Wir haben unsere Bilanzsumme insbesondere durch umfangreiche Bautätigkeit für den Bestand deutlich gesteigert. Trotz hoher Darlehensneuaufnahme liegt unsere Eigenkapitalquote noch immer bei guten 31,9%.

Die Durchschnittsmiete ist rund 4% angestiegen und beträgt jetzt € 5,45/qm. Wir haben hierbei neben Mietanpassungen beim Mieterwechsel und Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen auch Erhöhungen nach §558 BGB vorgenommen.

Unsere Mieterfluktuation ist mit 5,8% weiterhin sehr niedrig, bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote sogar nur 4,8%, ein Zeichen, dass die Mitglieder gerne bei der Genossenschaft wohnen.

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 0,6 % sehr gering, was auf ein geordnetes Mahnwesen hinweist.

Den konsequenten Weg der Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes seit einigen Jahren werden wir weitergehen. Instandhaltungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient erreichen in 2019 annähernd die Werte aus den Jahren 2017 und 2018. Die Verwaltungskosten bewegen sich im Branchenvergleich traditionell weiterhin auf einem niedrigen, sehr effektiven Niveau.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Vorstand rechnet für das Wirtschaftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 1.125. Hierbei werden die Mieterträge weiter steigen, zum einen durch die in 2019 fertiggestellten Wohnanlagen in Lahr, Kaiserstr. 93a u.a. sowie Turmstraße 14. Darüber hinaus werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach § 558 die Durchschnittsmiete erhöhen. Wir planen, für Instandhaltungsmaßnahmen rund 8,4 Mio. € auszugeben, wobei hiervon rund 1,9 Mio. € aktiviert werden und 6,5 Mio. € unser Jahresergebnis beeinflussen. Durch Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen rechnen wir mit Erträgen in Höhe T€ 750. Die Darlehensneuaufnahme wird im Jahr 2020 durch die 3 Neubauten für den Bestand (30 öffentlich geförderte Wohnungen in Offenburg Kreuzschlag, Wohnen am Wasser, 15 seniorengerechte Wohnungen in Durbach und der Neubau der Geschäftsstelle mit 19 Wohnungen (davon 50% gefördert)), erheblich sein. Die Eigenkapitalquote wird sich von 31,9% auf ca. 30,5% reduzieren. Dennoch rechnen wir mit einem annähernd gleichen Zinsaufwand (1,3 Mio. €) wie im Jahr 2019. Dies ist durch erhebliche Tilgungen im Bereich von 3,9 Mio. € und Ablösung auslaufender Darlehen mit deutlich höherem Zinssatz als das derzeitige Marktniveau möglich. Die Abschreibungen werden die 3 Mio. € Grenze überschreiten.

Die Liquidität wird im Jahr 2020 jederzeit gegeben sein. Für das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm werden wir 2 KfW-Darlehen in einer Größenordnung von insgesamt 1,6 Mio. € für die beiden Modernisierungen in Offenburg, Vogelbeerweg 8-10 und Walnußallee 9/11 in Anspruch nehmen. Darüber hinaus sind die 3 oben erwähnten Neubauten für den Bestand mit langfristigen Darlehen finanziert, diese werden sukzessive nach Baufortschritt abgerufen.

Ziel ist, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen. Dieses Ziel werden wir durch den prognostizierten Jahresüberschuss erreichen.

II. Risiko- und Chancenbericht

Risiken

Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen über alle wesentlichen Chancen und Risiken des Unternehmens.

Das Anlagevermögen ist durch langfristige Darlehen finanziert. Die Zinsfestschreibungen sind mit unterschiedlichen Laufzeiten ausgestattet. Unser Finanzierungsmanagement wird ergänzend durch einen externen Berater unterstützt. Zinsänderungsrisiken sehen wir nicht.

Ein mögliches Risiko liegt in ungeplantem Leerstand der zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen. Allerdings ist die Nachfragesituation insbesondere in Offenburg und in Lahr, wo unsere Schwerpunkte liegen, sehr gut, sodass wir das Leerstandsrisiko als sehr gering einschätzen. Wir gehen von einer Leerstandsquote von 1% der Sollmiete aus, womit wir deutlich unter dem branchenüblichen Schnitt liegen.

Darüber hinaus wird es in den nächsten ein bis zwei Jahren einen höheren geplanten Leerstand geben. Wir werden ein Gebäude mit 4 Stockwerken in Offenburg, Moltkestr. 13, 15, 17 kernsanieren und mit einem weiteren Geschoss aufstocken. Dies wird nur in unbewohntem Zustand möglich sein. Wir werden versuchen, die Mieter innerhalb des eigenen Bestandes umzusetzen. Ein weiterer geplanter Leerstand wird es in Lahr, Geigerstr. 6 und 8 geben (insgesamt 12 Wohnungen). Diese beiden Gebäude sollen abgerissen werden, ein Neubau mit größerer Kindertagesstätte und Mietwohnungen ist dort geplant. Der Mietausfall durch geplanten Leerstand wird in den kommenden Wirtschaftsplänen berücksichtigt.

Mögliche Baukostensteigerungen im Neubau stellen ein Risiko dar. Baukosten sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Die Herstellungskosten haben wir stets im Blick und werden für jedes Projekt die jeweilige Wirtschaftlichkeit prüfen, bevor wir bauen.

Unser langfristiger Modernisierungsplan für unseren Bestand wird weiterverfolgt und abgearbeitet. Grundsätzlich besteht das Risiko, die geplanten Kosten im Wirtschaftsplan nicht einhalten zu können. Wir minimieren dieses Risiko, indem wir diesen Bereich regelmäßig in kurzen Intervallen auf den Prüfstand stellen, sodass die Kosten möglichst im geplanten Rahmen bleiben.

Die Genossenschaft verfügt über Kontroll- und Überwachungsinstrumente, die eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglichen und Risiken frühzeitig erkennen lassen. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken. Die Genossenschaft ist unverändert in der Lage, 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.

Chancen

Aufgrund des sehr guten Fundaments gewachsener Geschäftsbeziehungen zu vielen Handwerksfirmen, die wir für Instandhaltung unserer 2.735 Wohnung beauftragen, sehen wir die Chance, bei größeren Ausschreibungen für Modernisierungen aber auch für den Neubau gute Marktkonditionen zu erhalten, da diese Firmen aufgrund wiederkehrender Aufträge gerne für die Genossenschaft arbeiten.

Eine weitere Chance liegt in der aktuellen Durchschnittsmiete von € 5,45 je qm Wohn- bzw. Nutzfläche. Diese Miete lässt für die Zukunft einen relativ großen Spielraum für höhere Erträge. Allerdings werden wir dieses Instrument so wie bislang auch moderat und sozialverträglich anwenden.

Eine weitere Chance sehen wir nach wie vor darin, generell bei uns als Genossenschaft zu wohnen. Durch Dauernutzungsverträge erhalten unsere Mieter, die gleichzeitig Mitglieder sind, eine zwischenzeitlich hoch geschätzte Sicherheit, in ihrer Wohnung zu vernünftigen Preisen bleiben zu können. Gerade in unsicheren Zeiten ist dies ein wichtiger Faktor.

Im Jahr 2019 haben uns lediglich 4,8% unserer Mieter verlassen, was dies unterstreicht.

Eine weitere Chance sehen wir darin, durch Bauträgergeschäft in den kommenden Jahren Erträge zu generieren, die wir wiederum in unseren Bestand reinvestieren können. Dies wird im Jahr 2020 noch nicht der Fall sein, jedoch in den Folgejahren. Aktuell sind hierzu 3-4 Projekte in Planung, welche uns hoffnungsvoll nach vorne schauen lassen.

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 01.06.2020)

Wahlbezirk 1 Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg		
Berkemann, Bernhard	Bismarckstr. 61	77933 Lahr
Frank, Julianna	Chr.-Trampler-Hof 1/1	77933 Lahr
Pfütze, Thomas	Schubertstr. 1	77933 Lahr
Wulf, Sieglinde	Galgenbergweg 9	77933 Lahr
Winkler, Joachim	Chr.-Trampler-Hof 6	77933 Lahr
Möring, Alberto	Kaiserstr. 93/1	77933 Lahr
Warsar, Anna	Kaiserstr. 93/1	77933 Lahr
Nowak, Eveline	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr
Mettel, Leonie	Chr.-Trampler-Hof 1/1	77933 Lahr
Kusnezow, Sergej	Bismarckstr. 59	77933 Lahr
Richter, Susanne	Bäregasse 18	77948 Friesenheim

Wahlbezirk 2 Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim Städte südlich von Lahr		
Vollmer, Gilbert	Flugplatzstr. 20	77933 Lahr
Mäntele, Dieter	Vogesenstr. 17	77933 Lahr
Höfler, Eberhard	Zeppelinstr. 7	77933 Lahr
Deusch, Gerd	Pflugstr. 14	77933 Lahr
Barraco, Bärbel	Flugplatzstr. 12	77933 Lahr
Gaiser, Mona	Bannstöckerstr. 2	77933 Lahr
Brämer, Andrea	Danzigerstr. 9	77955 Ettenheim
Steinert, Gerhard	Hummelbergstr. 12	77971 Kippenheim-Schmieheim
Uhrheimer, Kurt	Erlenweg 10	77972 Mahlberg
Burghart, Larissa	Feldbergstr. 7	79336 Herbolzheim
Welte, Karl Heinz	K.-Kreutzer-Str. 3	79336 Herbolzheim

Wahlbezirk 3 Uffhofen, Hilboltsweier, Ortenberg, Ohlsbach, Elgersweier, Zunsweier, Kinzigtal		
Kromer, Elsbeth	Platanenallee 4	77656 Offenburg
Kocher, Katharina	Platanenallee 2	77656 Offenburg
Schulz, Linda	Platanenallee 26	77656 Offenburg
Schulz, Robert	Platanenallee 26	77656 Offenburg
Unger, Lydia	Kiefernweg 1	77656 Offenburg
Dr. Heinze, Werner	Weidenstr. 13	77656 Offenburg
Conrad, Henry	Vogelbeerweg 3	77656 Offenburg
Dutz, Bettina	Krokusweg 6	77656 Offenburg
Kovacic, Oliver	Vogelbeerweg 10	77656 Offenburg
Michel, Ruth	Weidenstr. 11	77656 Offenburg

Wahlbezirk 4 Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag Schutterwald, Neuried		
Boon, Alexander	Wichernstr. 65	77656 Offenburg
Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Kupka, Günther	Am Stadtwald 6d	77656 Offenburg
Selzer, Viktoria	Altenburger Allee 29	77656 Offenburg
Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Born, Diana	Berliner Str. 13	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Wichernstr. 3a	77656 Offenburg
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neveuweg 2	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Vetter, Albert	Berckholtzweg 6	77656 Offenburg
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Salem, Christa	Neveuweg 6	77656 Offenburg
Mitlewski, Kristina	Franz-Beer-Weg 8	77656 Offenburg
Schnebelt, Martin	Rettmatt 5	77746 Schutterwald
Irslinger, Wolfram	Binzburgstr. 27	77746 Schutterwald

Wahlbezirk 5 Offenburg-Innenstadt, Offenburg-Oststadt, Bohlsbach, Griesheim, Weier, Reblandgemeinden		
Geppert, Regina	Prinz-Eugen-Str. 52	77654 Offenburg
Labianca, Claudio	Zähringerstr. 2	77652 Offenburg
Lötsch, Carmen	M.-und-G.-Dietrich-Str. 3	77654 Offenburg
Rosendahl, Barbara	Regerweg 4	77654 Offenburg
Petersen, Christoph	Im Heldenrecht 12	77654 Offenburg
Neff, Karlheinz	Lisztstr. 6	77654 Offenburg
Eckerle, Klothilde	Stegermattstr. 1c	77652 Offenburg
Schäfer, Peter	Gerberstr. 24	77652 Offenburg
Hurst, Roman	Brücklesbünd 5b	77654 Offenburg
Dr. Weizenecker, F.	Ulrika-Nisch-Str. 29	77654 Offenburg
Diener, Eduard	Schaiblestr. 23	77654 Offenburg
Hahn, Dieter	Schleiergrün 4	77652 Offenburg
Eckert, Marco	Am Wassergraben 4	77770 Durbach
Wilhelm, Rudolf	Kesselstr. 13b	77652 Offenburg
Lutz, Klaus Dieter	W.-Dachstein-Str. 17	77654 Offenburg
Ramp, Joachim	Wilhelmstr. 36	77654 Offenburg
Neff, Franz Josef	Hubertusstr. 20-22	77656 Offenburg
Nitsche, Klaus	Am Kreuzweg 17	77652 Offenburg

Wahlbezirk 6 Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern		
Armbruster, Hans	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Metz, Mike	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Wiegert, Hans-Werner	Straßburger Str. 8	77855 Achern
Lehmann, Irina	Straßburger Str. 15	77855 Achern
Marzullo, Stefanie	Esperantostr. 18	77704 Oberkirch
Ganter, Thomas	Höllstr. 11	77704 Oberkirch
Jaufmann, Emil	Straßburger Str. 15	77855 Achern