



Gründung:

Zweck:

1951



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

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

Inhalt

04

Daten und Fakten:
Das Wichtigste im Überblick

10

Unser Auftrag:
Soziale Verantwortung:
Langfristige Sicherheit

22

Die Objekte:
Neubau und Sanierungen

32

Der Bericht
des Aufsichtsrates

34

Der Lagebericht
des Vorstands

Sitz:



Gerberstraße 24
77652 Offenburg
Fon: 0781-96869-60
Fax: 0781-96869-89
Mail: info@gemibau.de
Web: www.gemibau.de

Aufsichtsrat



Reinhart
Kohlmorgen
(Vorsitzender)



Richard Bruder
(stellv. Vorsitzender)



Dr. Christoph Jopen
(stellv. Vorsitzender)



Dr. Hubertus Lange



Dieter Scheel
(bis 30.06.2016)



Christine
Mildenerger
(bis 30.06.2016)



Martin Kern



Alfred Schütz



Markus Bruder



Bilanzsumme T€

117.380,2

100 %

Vorjahr
109.829,8

Deutliche Erhöhung
durch Bauträgerge-
schäft



Jahresüberschuss T€

1.341,1

Vorjahr
680,8

Erhöhung durch aktive
Liegenschaftspolitik
und Mehrerlöse

Dividende

6 %

Ausschüttung 6 %

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



Eigenkapitalquote

30,6

Vorjahr
31,7

Weiterhin auf
solidem Niveau



Eigenkapitalrentabilität

3,7

Vorjahr
2,0

Erhöhung durch
höheren Jahres-
überschuss



Cashflow

2.898,5

Vorjahr
4.425,2

Verminderung durch
erhöhte Zugänge
im Umlaufvermögen

Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

69

Vertreterversammlung am 30. Juni 2016

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2014 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstandes genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

Wiederwahl: Dr. Hubertus Lange

Verabschiedung: Dieter Scheel

Personal

36

30 Mitarbeiter in Vollzeit, davon 6 in Teilzeit

3 Neueinstellungen, 2 Abgänge

12 Mitarbeiter im Regiebetrieb

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

3

3 Auszubildende

3

3 Personalversammlungen sowie Mitarbeitergespräche

Mieterzeitungen

3

3 Mieterzeitungen, die über aktuelle Geschehnisse in der Genossenschaft informieren

Eigene Mietwohnungen

2.765

100 % Vorjahr 2.771

Geringfügiger Abverkauf von Wohnungen

Gesamtwohnfläche m²

200.516

Vorjahr 201.011

Auf vergleichbarem Niveau wie 2015

Anzahl Bewohner

6.002

Vorjahr 6.024

72 %

Deutsche bzw. Deutsche mit Migrationshintergrund

28 %

Migranten

Auf vergleichbarem Niveau wie 2015; nur marginale Änderungen

Fluktuation

6,7 %

Vorjahr 7,8 %

Bester Wert seit über 20 Jahren

Durchschnittsmiete pro m²

5,05

Vorjahr 5,01

Geringfügige Steigerung durch allgemeine Mietanpassungen

Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des örtlichen Mietmarktes

Umsatzerlöse T€

20.071,10

Vorjahr 21.972,5

Minderung aufgrund geringerer Bauträgertätigkeit

Projekte

5	2	1	4	32
5 modern gestaltete Gebäude mit insgesamt 104 Eigentumswohnungen	2 komplette Häuser - Sanierung zur Erhöhung der Energieeffizienz, Neugestaltung der Außenanlagen sowie Aufstockung mit 4 neuen Dachgeschosswohnungen	Verkauf eines Grundstückes für ein Pflegeheim des Paul-Gerhardt-Werkes einschließlich betreutem Wohnen	Neubebauung der Innenstadtlücke - Wohngruppen für die AGJ auf 4 Stockwerken langfristig vermietet, zusätzlich 4 Mietwohnungen	32 Mietwohnungen, 3-gruppige-Kindertagesstätte mit Bistro und Bewegungszentrum sowie 35 Tiefgaragen-Stellplätze
Baufertigstellung Winter 2017				
Offenburg Am Kronenplatz	Achern Straßburger Straße 8-10	Offenburg Bühlerfeldstraße	Lahr Turmstraße 14	Lahr Kaiserstraße 93a

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

1.307,6

100 %
Vorjahr
877,5

Deutlich erhöhte Neubautätigkeit



Investitionsvolumen Modernisierungen

4.090,7

Vorjahr
4.624,00

Weiterhin auf konstant hohem Niveau



Instandhaltungsaufwand

2.724,5

Vorjahr
2.388,2

Laufende Instandhaltung auf konstant hohem Niveau



Anzahl Mitglieder

3.602

Vorjahr
3.609

Auf vergleichbarem Niveau wie 2015



Gezeichnete Anteile

22.721

Vorjahr
22.403

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft



Geschäftsguthaben

6.778,0

Vorjahr
6.663,0

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft

Unser Auftrag

Soziale Verantwortung I

Wohnraum zu schaffen, der für Mieter noch bezahlbar ist, nicht verkauft werden kann und nicht wegen Eigenbedarf kündbar ist – dieses besondere Wohnmodell gibt gerade älteren Menschen außerhalb der Chance auf steigbare Erwerbseinkommen langfristige Sicherheit.

langfristige Sicherheit

In Zusammenarbeit mit



Das Prinzip, eine Last auf viele Schultern zu verteilen, ist eine der Maximen, die der genossenschaftlichen Idee zugrunde liegen. Seit mehr als 66 Jahren lebt die Wohnungsbaugenossenschaft GEMIBAU diese Kernidee: Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der nicht verkauft werden kann, den man mieten kann ohne die Angst, aus Eigenbedarf gekündigt zu werden – mit diesem Modell hat die GEMIBAU vielen Menschen Sicherheit und Wurzeln gegeben.

Angeichts 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.

Wer sich so für einen Platz im Betreuten Wohnen von AWO, Caritas oder Diakonie entscheidet, dem steht eine von insgesamt 130 speziell für ältere Menschen ab 60 Jahren konzipierten Wohnungen zur Verfügung. Ein schönes Ein- oder Zweizimmer-Appartement mit Balkon zu einer angemessenen Miete sowie eine professionelle Betreuung vor Ort durch den jeweiligen Betreuungsträger sind inklusive. Dieses Konzept gibt Sicherheit und schafft eine der Lebensphase angemessene Umgebung.

Betreute Seniorenwohnanlage
Bauerngasse 3a, Offenburg



Betreute Seniorenwohnanlage
Oskar-Muser-Straße 7 /
Walter-Clauss-Straße 4,
Offenburg



Seniorenwohnanlage
Klostermühlgasse 23, Lahr



Seniorenwohnanlage
Altenburger Allee 11/13,
Offenburg



Unser Auftrag

Soziale Verantwortung II



Wohnhaus für Menschen mit Behinderung
im Altstadtbereich Offenburgs,
Kesselstraße 10

Unser Beitrag zur Chancengleichheit

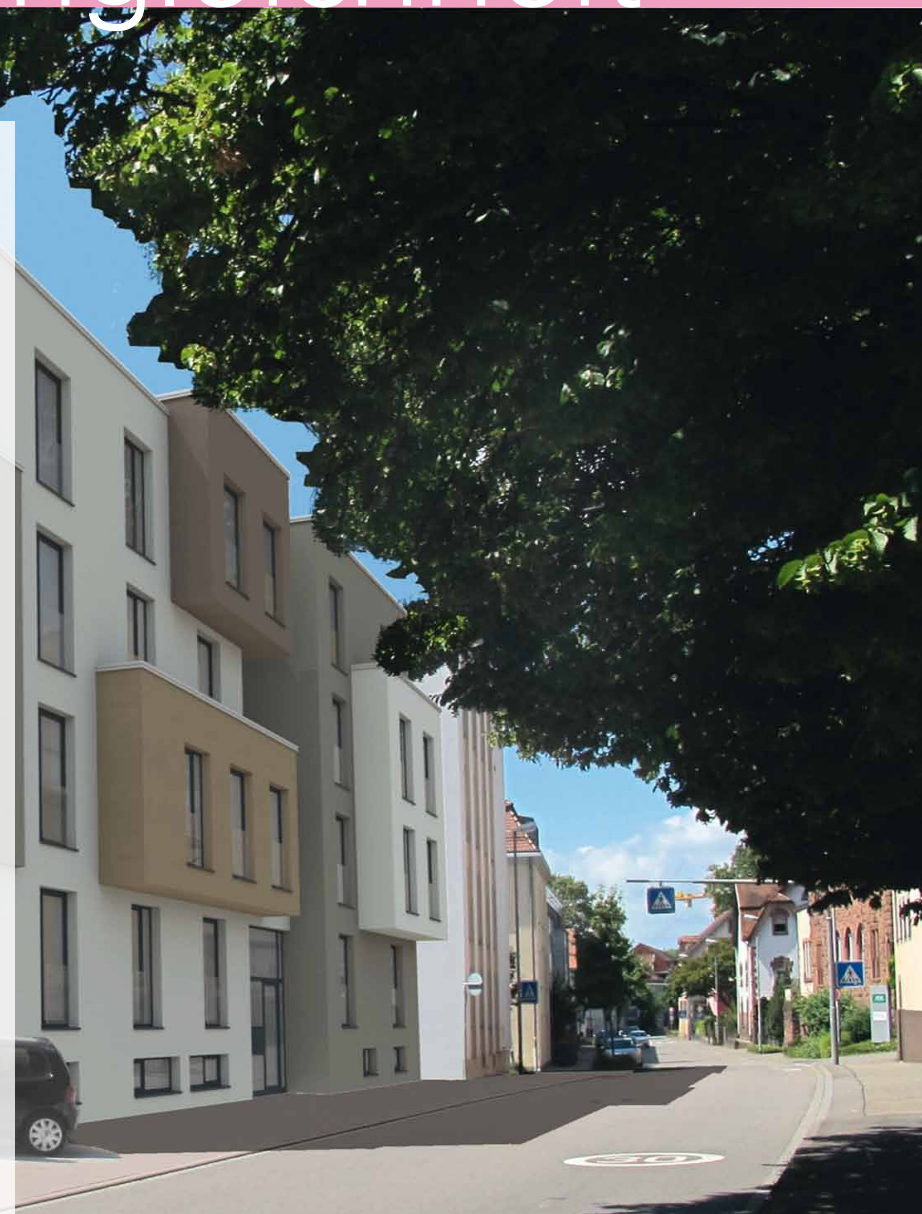
Wohnraum für die Lebenshilfe Offenburg-Oberkirch e.V.:

Preiswerter Mietwohnungsbau mitten in der Innenstadt – zumal für Menschen mit Handicap – ist nur sehr eingeschränkt 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 festgelegt: Die GEMIBAU garantiert eine sichere und preisgünstige Miete – die Lebenshilfe regelt eigenständig die Vermietung der Wohnungen.

Neubau eines Integrationszentrums in Lahr

Die GEMIBAU baut gegenwärtig in der Turmstraße 14 in Lahr 4 Wohnungen zur Vermietung. Zusätzlich entstehen auf 4 Stockwerken Wohngruppen mit je 6 Einzelappartements sowie jeweils 1 Doppelzimmer zur langfristigen Vermietung an die AGJ, Fachverband für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg e.V.



Integrationszentrum
in Lahr
Turmstraße 14

Unser Auftrag

Wenig dividiert durch viel = knapp

Auch ohne ausführlichen statistischen Nachweis dürfte jedermann das einfache Prinzip klar sein, dass bei einer begrenzt verfügbaren Fläche und steigender Wohnnachfrage der Wohnraum knapp wird (und so dessen Preise steigen).

Das Problem dabei: Dieses Prinzip wirkt nicht linear. Für manche wird es erheblich knapper als für andere. Wenn niemand dagegen steuert ...

aus Zahlen Menschen machen

Die zentrale Frage:
„Welche Wohnungen werden
in welchem Umfang für wen
benötigt?“

**Die Wohnungsmarktstudie der
Stadt Offenburg gibt Auskunft**

Der vergleichsweise hohe Einpendleranteil deutet auf eine weniger stark ausgeprägte Attraktivität Offenburgs als Wohnstandort hin, ebenso ist die Einkommenssituation im regionalen Vergleich ungünstiger. So verbucht Offenburg nur eine vergleichsweise geringe Bevölkerungszunahme, doch ist die Zahl der Haushalte durch fortschreitende Haushaltsverkleinerung spürbar angestiegen, ebenso die Mietpreise, so dass der Wohnungsmarkt als „angespannt“ bezeichnet werden muss.

**Offenburg braucht über 5.000 neue
Wohnungen bis 2030, um struk-
turschädigende Abwanderung zu
vermeiden**

Dabei bleibt das individuelle Einfamilienhäuschen mit nachbarbarem Garten die Ausnahme, der Trend zeigt deutlich in Richtung kompaktem Geschosswohnungsbau und bedarfsorientierter Anpassung von Bestandswohnungen, darunter auch der altersgerechte Umbau.

Eine gravierende Bedeutung kommt dabei der GEMIBAU zu: Um den Nachfragedruck auf das untere Mietsegment zu reduzieren, damit auf die allgemeine Mietpreisentwicklung dämpfend zu wirken und Knappheitspreise zu verhindern, muss die soziale Wohnraumversorgung langfristig sichergestellt werden. Allein auf den „Sickereffekt“ zu setzen, den Umzug einkommensgestärkter Haushalte von preisgünstigen Wohnungen in Neubauten, wird kaum ausreichend preisgünstige Wohnungen freisetzen. Zwar dürfte dieses „Abwarten“ quantitativ größere Effekte erzielen als die soziale Wohnraumförderung, dies aber nicht aufgrund seiner eigenen Stärke, sondern viel mehr aufgrund der Schwäche der Fördermittel und niedrigzinsbedingten Inattraktivität der Programmausgestaltung für Investoren.

Rein wirtschaftlich betrachtet, wird (auch unter dem steigenden Auflagedruck der Behörden) die Wohnraumschaffung für sozial Schwächere zunehmend uninteressanter – der gemeinschaftliche Wille dafür jedoch um so wichtiger.

Die GEMIBAU ist Partner von „Bündnis Wohnen“ und sorgt seit 1966 für sozial motivierten und engagierten Wohnraum.

Unser Auftrag

Genossenschafts- idee ist Kulturerbe

Eine Erbschaft ist in der Regel etwas Gutes, etwas Materielles von Wert. Ein Kulturerbe meint dagegen schon etwas Wertvolleres – so gibt es auch nur 42 davon in Deutschland. Die Wartburg zum Beispiel. Den Limes, die Insel Reichenau oder das Kloster Maulbronn.

Ein „Immaterielles Kulturerbe der Menschheit“ entfernt sich nun gänzlich vom Materiellen und prämiiert seit 2008 ausschließlich einen Wert an sich. So dominiert der asiatische Raum die UNESCO-Liste mit über 70 Einträgen (davon China 30, Japan 23). Deutschland vererbt dort bislang nur 2 Werte: die Falknerei (gemeinsam mit 17 anderen Ländern) und die Genossenschaft.



ein Prinzip der Menschlichkeit

Die Bräuche zur Verehrung der Gottheit Mazu, die Akupunktur der Traditionellen chinesischen Medizin und das Zhusuan, das Wissen der mathematischen Kalkulation mit dem Abakus gehören dazu: Die Repräsentative Liste der UNESCO umfasst kulturelle Ausdrucksformen wie etwa Tanz, Theater, Musik und mündliche Überlieferungen sowie Bräuche, Feste und Handwerkskünste. Sie wurde 2008 mit dem Ziel eingeführt, das Immaterielle Kulturerbe weltweit sichtbar zu machen und das Bewusstsein um die Vielfalt kultureller Ausdrucksformen zu stärken.

Acht Jahre hat es gedauert, 2016 war es dann soweit: Deutschland erreicht seine ersten 1,06 Einträge: Einen mit 17 anderen Ländern zu teilenden (Falknerei) und einen alleinigen: die Würdigung der Genossenschaft, verkündet am 30. November 2016 in Addis Abeba.

Die Kulturform der Genossenschaften ist zwar keine ausschließlich in Deutschland entstandene Praxis. Vorläufer gab es unter anderem in Großbritannien, Frankreich und im Osten Europas. Doch hatten die beiden Sozialreformer Hermann Schulze-Delitzsch (1808 - 1883) und Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818 - 1888) Mitte des 19. Jahrhunderts die entscheidenden Grundlagen der Genossenschaftsidee gelegt, die heute auf weltweit rund 800 Millionen genossenschaftlich organisierte Menschen wirken.

Zwar haben Genossenschaften auch wirtschaftliche Ziele, doch ist diese spezielle Organisationsform, Menschen mit gemeinsamen Interessen ohne Gewinnerzielungsabsicht zur Erreichung gemeinsamer Ziele zusammenzubringen, von weitreichender kultureller Bedeutung. Dies wurde in der Begründung des unabhängigen Expertenkomitees „Immaterielles Kulturerbe der Menschheit“ hervorgehoben: Genossenschaften orientieren sich an sozialen Werten und bauen auf ideellen Grundsätzen wie Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie auf – will heißen: auf Prinzipien des kulturellen Selbstverständnisses menschlicher Gemeinschaften. Dieser Aspekt sowie das durch diese Kulturform zum Ausdruck kommende bürgerschaftliche Engagement im sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bereich jenseits von privaten und staatlichen Wirtschaftsformen sprechen, der Begründung zufolge, für die Genossenschaftsidee als Eintrag in die UNESCO-Liste.

Pedal verwechselt: Totalschaden

Statt auf die Bremse trat so manch Vermieter aufs Gas: Die im November 2015 eingeführte Mietpreisbremse greift nicht*, das System ist leak, der Betriebsdruck auf Null. Zu viele Sonderregelungen und Ausnahmen, zu viel Spielraum und Möglichkeiten für Tricks, zu stark die Macht der Vermieter, zu schwach dagegen die Position eines Wohnungssuchenden. Eines von Einhundert.

*) Quelle: DIW 2016 u.v.a.

Also volle Fahrt im ohnehin angespannten Wohnungsmarkt. Das Begehren der Vermieter, die Verhaltensverbote präventiv oder situativ zu umfahren, sucht sich seinen Weg. Meist völlig gefahrlos: Nirgendwo steht ein Radar.

Reglementierung ohne Motivation: in der Pädagogik anerkannt als erfolgloses Lenkungskonzept.

Willkommen bei den Inselbewohnern

Für uns als Genossenschaft ist die sich nun als unwirksam gar kontraproduktiv darstellende Regulierungsrealität einerseits besorgniserregend, andererseits fast akademischer Natur.

Letzteres, weil die Idee, dass Wohnen ein Grundrecht zu sein hat und kein Luxus, so tief in unserer genossenschaftlichen Überzeugung verwurzelt ist, dass es unfaire Mietpreiserhöhungen bei der GEMIBAU niemals geben kann.

Ersteres, weil die ihr Gegenteil bewirkende Regulierungsrealität einen Notstand zeigt und verstärkt, der besonders auf die sozial Schwächeren wirkt: auf die, die mangels käuflich erreichbarer Entscheidungsfreiheit der Macht der Vermieter oft wehrlos ausgesetzt sind.

So gesehen kann eine Wohnbaugenossenschaft fast als „politikfreie Insel“ betrachtet werden, die mit ihren eigenen humanen Grundsätzen eine Schutzzone innerhalb einer vorwiegend profitorientierten, von der Politik nur noch bedingt steuerbaren Umgebung bildet.

Digitalisierung dehumanisiert

Zusätzlich rauher wird diese Umgebung durch eine Digitalisierung, deren eigene Reichweiteninteressen den Bieterwettbewerb eher verstärken als entspannen. Auch deren scheinbar „kundenfreundliche Einfachheit“ hat ihren Preis: bereits wenige, an meist anonyme Entscheider weiterzugebende Personaldaten entscheiden über die weitere Chancen der Wohnungssuchenden. Ohne Chance auf Darstellung und Wirkung ihrer individuellen Persönlichkeit und Eignungsqualität.

Eine Genossenschaft hingegen hat Mitglieder. Und versteht diese auch als solche. Mietinteressenten sind dort willkommen: als zukünftige Mitglieder einer Gemeinschaft. Bürokratie ist dort allenfalls ein Organisationsmedium, nie jedoch ein Instrument der Rationalisierung menschlicher Prozesse. Ja, die GEMIBAU-Mitglieder leben auf einer Insel. Und ja, auch dieses Eiland kommt nicht ohne Reglementierungen aus. Aber sie basieren auf einer gemeinsamen, an humanen Werten orientierten Motivation.

Das ist der Unterschied.

Energieversorgung

Anschluss an die Nachhaltigkeit

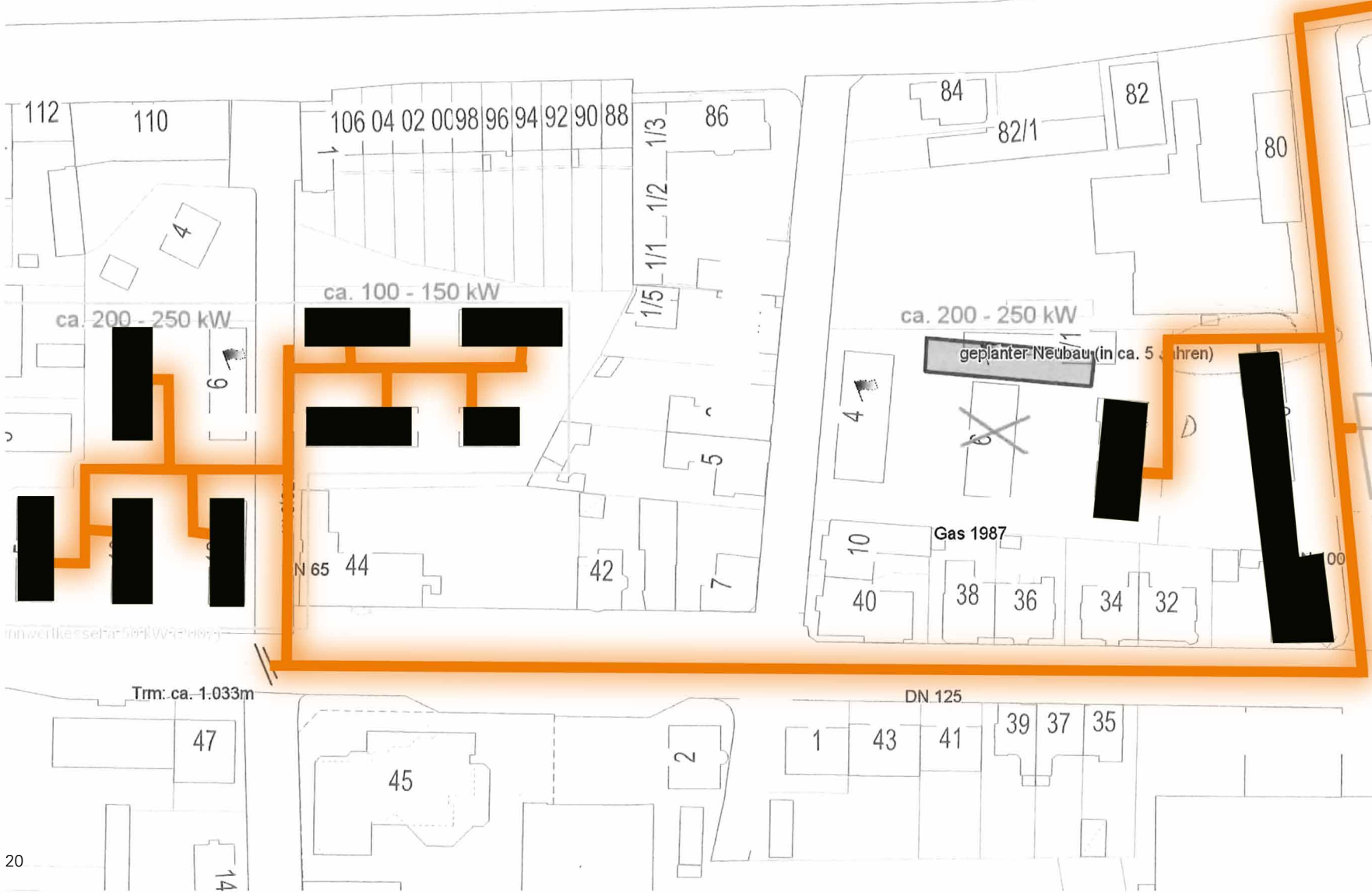
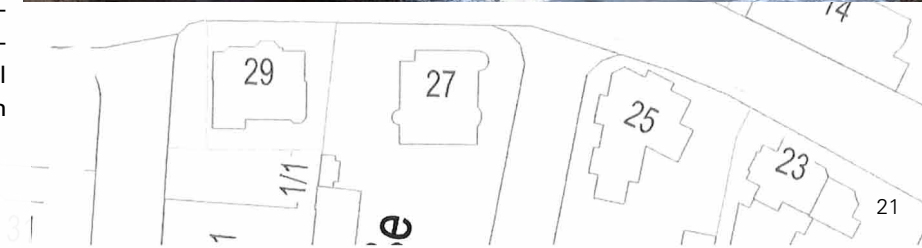
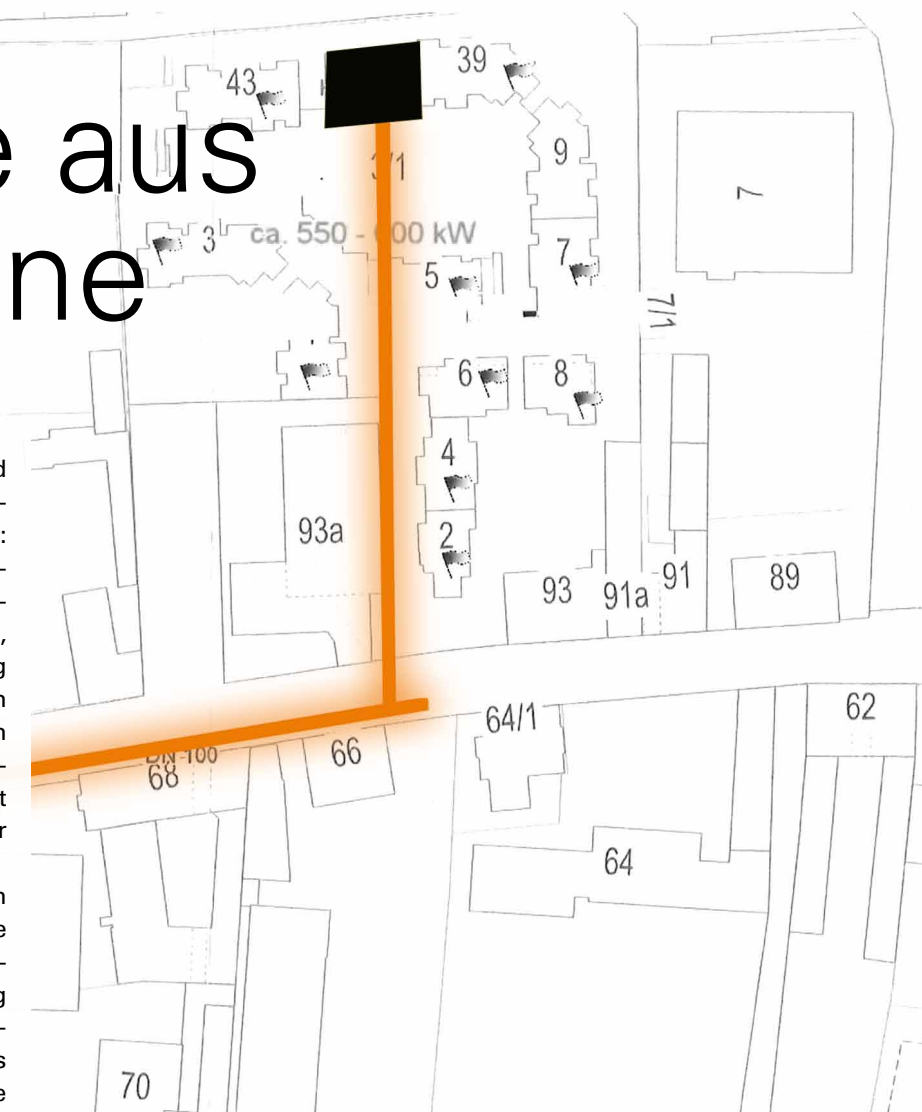
Nachhaltigkeit als Qualität braucht ebenso die Quantität: Je mehr davon, desto rentabler ihre Etablierung. So kann das Fernwärmenetz Lahr CO₂ von (umgerechnet) 2.050 PKWs einsparen.

Wärme aus der Ferne

Dass Wärme ebenso wie Strom und Wasser per Leitung nach Hause „geliefert“ werden kann, hat Vorteile: komfortabel, keine Heizungsanlagen in den versorgten Häusern, keinerlei Individual-Wartungsaufwand, keine raumgreifende Lagerhaltung von Brennstoffen, und die Kosten für den Schornsteinfeger entfallen auch noch. Ob das von ihm ausgehende Glück verzichtbar ist, bleibt fraglich, sein regelmäßig zweiter Besuch zumindest ist es: Die CO₂-Messung findet zentral im Wärmekraftwerk statt und zeigt eine vergleichsweise sehr gute CO₂-Bilanz. Die Kraft-Wärmekopplung gilt im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sogar als klimafreundliche Ersatzmaßnahme und trägt zur Erreichung der Klimaziele bei. Doch sie braucht genügend Abnehmer, um auch wirtschaftlich effektiv sein zu können.

7,3 Kilometer Rohrleitungsnetz versorgen den Lahrer Osten mit Wärme – bereits seit 1989 betreibt „Badenova Wärmeplus“ dort eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage. Je länger ihr Netz, desto rentabler, zukunftsicherer und ökologisch wirksamer wird es für alle: 2,1 Kilometer bekommt die Badenova-Tochter durch den Entschluss der GEMIBAU dazu. 14 Gebäude mit Anschluss an die Nachhaltigkeit.

Die Heizzentrale spart damit pro Jahr rund 30,5 Millionen Kilowattstunden Primärenergie ein. Umgerechnet 2,8 Millionen Liter Heizöl oder 5.600 Tonnen CO₂. Also den Ausstoß von 2.050 PKW.



Projekte 2016



1

Kronenwiese Offenburg

Sinnvolle Stadtentwicklung I

Eines der seit Jahrzehnten wichtigsten Stadtentwicklungsprojekte ist die Neubebauung des ehemaligen Burda-Geländes Kronenwiese. Prominent an der Haupteinfahrt zum Stadtzentrum Offenburg gelegen ist das Ensemble nicht nur ein „erster Eindruck“ von der Stadt, sondern auch eines der seltenen großflächig planbaren Areale in direkter Stadtnähe. Die einzigartige „Schnittstellen“-Lage zwischen Innenstadt und Kinzigdamm, die beide mit fast nur einer Körperdrehung erreichbar sind, besitzt zudem einen besonderen Reiz gleichermaßen für Planer und Wohnungskäufer.

< Peter Hotz, Wohnungseigentümer:
„Klar, entscheidend für mich war die in Offenburg nur ein einziges Mal erhältliche Lage eines insgesamt attraktiven Objekts mit gutem Zuschnitt der Wohnungen.“

Dominik Albers,
Wohnungseigentümer: >
„4 Monate hatte ich gesucht, dann machte mich meine Cousine darauf aufmerksam. Es war DIE Gelegenheit: Neubau, kein Renovierungsaufwand, beste Lage, gutes Preis-Leistungsverhältnis, gute spätere Vermietbarkeit und Altersvorsorge. Alles komplett.“



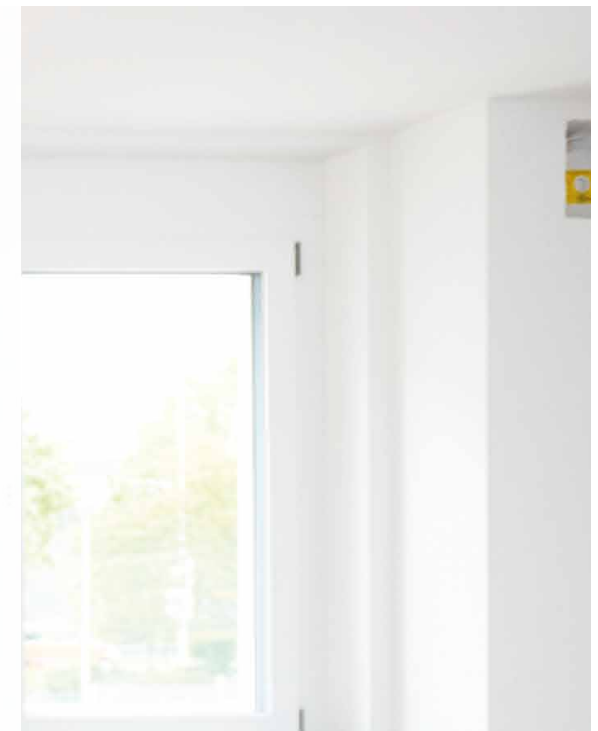
1

Kronenwiese
Offenburg

< Isabella und Marco Popp mit Töchterchen, Wohnungseigentümer:
„Wir wohnen schon seit unserer Kindheit innenstadtnah und insofern ist die Lage auf der Kronenwiese für uns ideal. Jetzt wollten wir aber eine langfristige Lösung für unsere Zukunft. Am besten symbolisiert das vielleicht der Aufzug: Heute brauchen wir ihn nicht zwingend, aber er ist ein Argument für das Morgen.“

**Zentrumsnahes Wohnen
in Bestform**

Was u. a. Familie Popp so abstrakt mit ihrem Wunsch der „Innenstadtnähe“ meinen, ist konkret die fussläufige Nähe zum Marktplatz, zum neuen Kombi-Bad, zum Bahnhof, zum Gesundheitszentrum, zur Bäckerei und dem Einkaufszentrum sowie die geradezu ideale Anbindung an die Autobahn. Wohnen inmitten des Lebens – in Ruhe vor seinem Lärmen: auf einem großzügig gestalteten Gelände mit Innenhofbegrünung und Spielplatz, in 5 modern gestalteten Wohngebäuden mit insgesamt 104 hochwertigen Komfort-Stadtwohnungen. Ausgestattet mit Parkettböden und Fußbodenheizung, hochwertigen Bädern, Terrassen bzw. Balkonen, alle selbstverständlich barrierefrei. Besser geht es nicht. Nicht mit diesem Komfort, dieser besonderen Lage, diesem Preis.



Modernisierung

2

Straßburger Straße 8-10
Achern**Mehr Wohnkomfort,
mehr Wohnraum**

Die Sanierung lief auf Hochtouren: Die beiden Häuser mit je 6 Wohnungen wurden energetisch u.a. mit komplett neuen Fenstern auf den neuesten Stand gebracht, mit Vorbaubalkonen versehen sowie Garagen, Müll- und Fahrradhäuschen neu gebaut, dazu neue Bäder mit allen Leitungen und Fliesen verlegt und die Wohnraumlüftung angeschlossen.

Im bisher nur als Speicher genutzten Dachgeschoss werden im Jahr 2017 je 2 zusätzliche Wohnungen entstehen.



Sanierung

3

Areal Trampler
Lahr**Bestandssicherung und
Aufwertung**

Man sah es den Häusern an: Die Zeit hat ihre Spuren hinterlassen. In mehreren Bauabschnitten sanieren wir das gesamte Areal Trampler. Dazu haben wir uns viel vorgenommen:

- Balkonsanierung
- Dachsanierung
- Treppenhaussanierung
- neue Wohnungseingangstüren
- neue Haustüren
- Neugestaltung Außenanlage
- Fassadensanierung und neuer Anstrich



Grundstücksverkauf

4

Bühlerfeldstraße
Offenburg Bohlsbach

GEMIBAU stellt dem Paul-Gerhardt-Werk Grundstück für den Bau eines Seniorenzentrums zur Verfügung und verzichtet auf eigene Verwendung

Wäre die GEMIBAU ein privatwirtschaftliches Unternehmen, gäbe es u.U. dieses Vorhaben nicht: Mit 90 großzügigen Einzelzimmern und weiteren 15 seniorengerechten Wohnungen des sog. „Betreuten Wohnens“ wird der Neubau des Paul-Gerhardt-Werks in Offenburg-Bohlsbach eine deutliche Versorgungslücke schließen können.

Rund 15 Millionen Euro wird der Bauherr insgesamt aufbringen müssen, um sein engagiertes Projekt zu realisieren. Vom Land kann er dabei keine Unterstützung erwarten: Baden-Württemberg bezuschusst Pflegeheimneubauten nicht mehr.

Auch wäre die Grundstücksfrage für ein solch großes Vorhaben nicht einfach zu lösen gewesen, wenn nicht 3 Eigentümer benachbarter Flächen gleichzeitig zu einem Verkauf bereit gewesen wären. Darunter die GEMIBAU, die auf ihr eigenes Projektvorhaben, den Bau eines Wohnhauses, verzichtet hat. Der soziale Auftrag verpflichtet.

Neubau

5

Integrationszentrum Turmstraße 14
Lahr

Die GEMIBAU baut zur langfristigen Vermietung an den AGJ-Fachverband für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg e.V.

ein Integrationszentrum über vier Stockwerke für Wohngruppen mit je 6 Einzelappartements und jeweils einem Doppelzimmer ebenfalls als Appartement.

Weiterhin entstehen 2x3-Zimmer-Wohnungen und 2x4-Zimmer-Wohnungen zur Vermietung.

Neubau

6

Kaiserstraße
Lahr**Auch bei Sturm ein
sicheres Zuhause**

Auch wenn in der Computervisualisierung des Bauvorhabens in der Lahrer Kaiserstraße die Zeichen auf Sturm mit dramatisch dunklem Himmel stehen (siehe Abbildungen) ... wir können versichern, dass die Anlage mit 32 neuen Mietwohnungen und einer integrierten Kindertagesstätte ein behagliches, gemütliches Zuhause sein wird.

Zu mieten allerdings erst ab Herbst 2018.



In eigener Sache

Ehrung
Dieter Scheel**Danke**

Eine besondere und nicht alltägliche Verabschiedung gab es für Herrn Dieter Scheel: Nach über 33 Jahren im Aufsichtsrat der GEMIBAU schied er altersbedingt aus. Aufgrund seiner besonderen Verdienste für die Genossenschaft wurde er mit der „Goldenen Ehrennadel“, der höchsten Auszeichnung des wohnungswirtschaftlichen Verbandes vbw geehrt. Der Vorstand und Aufsichtsrat der GEMIBAU dankten ihm herzlich und würdigten seine langjährige Tätigkeit.

Dr. Fred Gresens, Vorstandsvorsitzender der GEMIBAU, bei der Verleihung der Goldenen Ehrennadel

Das Geschäftsjahr 2016



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 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, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen.

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 Grundsätze für das Bauprogramm, die einzelnen Bauvorhaben, Fragen der Grundstücksbevorratung und der Veräußerung erstellter Bauprojekte. Ein weiterer Schwerpunkt bildete das Anlagenvermögen, die Bewirtschaftung und das Risikomanagement.

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

Der Jahresabschluss 2016 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen vbw geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen. Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung gem. § 38 GenG nachgekommen

men 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 15. November 2016 und 31. Januar 2017 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft enden in diesem Jahr die Amtszeiten von Martin Kern und Alfred Schütz. Beide stellen sich zur Wiederwahl. Für eine Neuwahl steht Frau Christine Mildemberger an.

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

Offenburg im Mai 2017

Reinhard Kohlmorgen
Aufsichtsratsvorsitzender

Organe, rechtliche Grundlagen

Gründung

18.01.1951

Eingetragen am 19.10.1951

im Genossenschaftsregister GnR 390023

Amtsgericht Freiburg

Sitz

Gerberstraße 24

77652 Offenburg

Fon: 0781-96869-60

Fax: 0781-96869-89

Mail: info@gemibau.de

Web: www.gemibau.de

Aufsichtsrat

Reinhard Kohlmorgen (Vorsitzender)

Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)

Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)

Dr. Hubertus Lange

Dieter Scheel (bis 30.06.2016)

Christine Mildemberger (bis 30.06.2016)

Martin Kern

Alfred Schütz

Markus Bruder

Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender

Peter Sachs

Mitgliedschaften

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

Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)

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

Inhalt					
	36	37	40	46	48
Grundlagen der Genossen- schaft		Wirtschafts- bericht Gesamtwirt- schaftliche und branchenbezo- gene Rahmen- bedingungen Geschäftsverlauf	Lage - Ertragslage - Finanzlage - Vermögenslage	Finanzielle Leistungs- indikatoren	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Grundlagen des Unternehmens

A

Geschäftsmodell der Genossenschaft

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

Das Geschäftsfeld der GEMIBAU liegt in der Bewirtschaftung der genossenschaftseigenen ca. 2800 Wohnungen, die sich entlang des Oberrheins von Herbolzheim im Süden bis Achern im Norden erstrecken mit deutlichen Schwerpunkten in Offenburg (ca. 1600 Wohnungen) und Lahr (über 800 Wohnungen). Darüber hinaus erstellt die GEMIBAU Mietwohnungen für den Eigenbestand, betreibt Bauträgergeschäft und verwaltet ca. 700 Wohnungen für Dritte.

Gemäß Satzung in der Fassung vom 18. Juli 2008 ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung. Diesem Ziel kommt die Genossenschaft kontinuierlich nach, in dem

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 Standorte.

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft sind eine klare Kunden- bzw. Mieterorientierung, eine gute Vermietungsquote und damit geringe Fluktuation sowie eine kontinuierliche Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation. Ein Schwerpunkt liegt in der Verbesserung der Instrumente für die Unternehmenssteuerung und die Durchführung von Weiterbildungsmaßnahmen.

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. Ziel der Genossenschaft ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

Wirtschaftsbericht

B

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 fort.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5% liegen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen mehr erwerbstätig

als ein Jahr zuvor. Damit setzt sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1% und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3%, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4% zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR. Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8% gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7%.

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7% gegenüber dem Vorjahr.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9%). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7% auf 400.000 Wohneinheiten steigen.

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1% im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17% auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

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

In Baden-Württemberg bestätigt sich dieser bundesweite Trend nicht nur, er ist sogar verstärkt zu beobachten. Insbesondere durch die Zuwanderung erhöht sich der Wohnungsneubedarf. Die baden-württembergischen Bausparkassen gehen von einem jährlichen Wohnungsneubedarf von 60.000 Wohnungen aus. 2016 wurden allerdings

nur 32.700 Wohnungen gebaut (2015: 35.400). Dies entspricht zwar nicht der genannten Bedarfszahl, liegt aber immer noch deutlich über den Fertigstellungszahlen früherer Jahre, die ihren Tiefpunkt 2010 mit rund 21.700 Wohnungseinheiten hatten.

Regionale Rahmenbedingungen

Für die Region Mittelbaden gelten ähnliche Feststellungen wie für das Land Baden-Württemberg. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die wiederum Zuwanderung erzeugen. Hinzu kommen die demografische Entwicklung und der Trend zu Single-Haushalten.

Die GEMIBAU ist vorwiegend in den beiden großen Städten des Ortenaukreises tätig. Wesentliches Merkmal dieser städtischen Wohnungsmärkte ist eine relativ starke Differenzierung in Teilsegmenten. Alle Städte verfügen über einen umfangreichen Mietwohnungs- als auch Eigentumswohnungsmarkt. Dabei sind zwar räumliche Schwerpunkte (Miete eher in der Stadt, Eigentum eher in den Ortsteilen) zu erkennen, jedoch keine eindeutige räumliche Trennung.

Fast 60% des Wohnungsbestandes der GEMIBAU befindet sich in Offenburg (Lahr: 30%). Laut Statistik der Stadt Offenburg gibt es rund 27.700 Wohnungen, davon 15.470 Mietwohnungen (56%). Der Anteil der GEMIBAU am Wohnungsgemeinde liegt damit bei ca. 6% aller Wohnungen (bzw. knapp 11% am Mietwohnungsmarkt). 2016 hat die Stadtverwaltung Offenburg ein „Handlungsprogramm Wohnen“ ins Leben gerufen, an dem die GEMIBAU aktiv mitarbeitet (ein vergleichbares Programm besteht auch in Lahr). Im Rahmen einer Wohnraumbedarfsprognose bis 2030 stellt die Stadt Offenburg einen Bedarf von knapp 5.200 Wohnungen fest, davon 3.750 in der Kernstadt, also dem Gebiet in dem sich der Wohnungsbestand der GEMIBAU befindet. Der weitaus größte Teil des Bedarfs entfällt dabei auf Mehrfamilienhäuser.

Als Schlussfolgerung der Bedarfsprognose werden fünf zukünftige Handlungsempfehlungen gegeben:

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

Mit einer merklichen Entspannung des Wohnungsmarktes ist erst mit der Fertigstellung der gerade in Bau befindlichen bzw. projektierten Wohnungen zu rechnen. Bis zum Jahr 2022 werden voraussichtlich etwa 1.600 Wohnungen in Offenburg entstehen.

Insgesamt herrscht in Mittelbaden in den großen Städten eine rege Bautätigkeit. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und (preiswerten) Mietwohnungen ist unverändert hoch, ebenso der Bedarf an qualitativ gut modernisierten Wohnungen.

Wettbewerbsverhältnisse

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 2.800 eigene Wohnungen und ist damit das größte Wohnungsunternehmen in Mittelbaden. Über 1.600 Wohnungen befinden sich in Offenburg, weitere rund 840 in Lahr, während sich die übrigen knapp 400 Wohnungen auf Achern, Oberkirch Ettenheim und Herbolzheim verteilen. Mit seinen Wohnungsbeständen in Offenburg ist die Genossenschaft damit Marktführer, in Lahr steht sie an zweiter Stelle nach der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2016 betrug die Anzahl der Wohnungssucher rund 1.000 Bewerber, davon ca. 2/3 in Offenburg und 1/3 in Lahr. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2016 nicht. Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich wie schon in den Vorjahren in 2016 mit € 36,21/m² Wohn-/Nutzfläche auf einem hohen Niveau. Schwerpunkte der Modernisierung waren neben vielen kleineren Maßnahmen die Sanierung der 12 Wohnungen in der Straßburger Straße 8-10 in Achern sowie Aufstockung mit weiteren 4 Wohnungen, die Sanierung des Wohngebäudes Okenstraße 8, 10, 12 in Offenburg, die Sanierung der Außenfassaden der Häuser im Areal Trampler in Lahr, Fernwärmeanschlüsse von diversen Wohngebäuden in Lahr sowie Brandschutzmaßnahmen an den Hochhäusern Altenburger Allee 2, 4, 6.

Neubautätigkeit

2016 wurde mit dem Bau von 104 Wohnungen in zentraler Lage von Offenburg begonnen, die zum größten Teil als Bauträgermaßnahme durchgeführt wird. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 24 Mio. € und stellt damit eine der größten Investitionen der letzten Jahrzehnte dar. Der Vorstand geht von einem guten Verkaufserfolg aus.

Verkäufe

Erwähnenswert waren 2016 die Veräußerung eines projektierten Wohnungsbauprojektes und eines Bevorratungsgrundstücks mit insgesamt 2,7 Mio. €. Darüber hinaus wurden aus dem Bestand insgesamt 9 Wohnungen und 5 Tiefgaragenplätze verkauft, die Verkaufserlöse betrugen T€ 1.108,7.

WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2016 insgesamt 28 Wohnungseigentümergeinschaften, weiterhin bestanden 2 Hausverwaltungen für Dritte.

Der Vorstand ist mit dem Geschäftsverlauf in 2016 sehr zufrieden, die prognostizierten Zahlen des Wirtschaftsplans wurden erreicht, der Jahresüberschuss übertraf die Prognose um rund T€ 600, insbesondere durch den Verkauf eines Bevorratungsgrundstücks.

III. Lage

1) Ertragslage	2016 T €	2015 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	1.631,6	1.313,6	318,0
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.216,6	68,5	1.148,1
Betreuungstätigkeit	199,5	198,5	1,0
Kapitaldienst	-13,0	0,4	-13,4
Summe Deckungsbeiträge	3.034,7	1.581,0	1.453,7
Verwaltungsaufwand	1.904,5	1.764,3	140,2
Betriebsergebnis	1.130,2	-183,3	1.313,5
Übrige Rechnung	210,9	864,1	-653,2
Jahresergebnis vor Steuern	1.341,1	680,8	660,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.341,1	680,8	660,3

1.341,1 T€ ↗

Jahresüberschuss

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** ist im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 318 gestiegen. Die Ursachen finden sich im Wesentlichen in höheren Mieterlösen mit plus T€ 238 und deutlich geringeren Zinsaufwendungen mit minus T€ 145. Die Instandhaltungsaufwendungen liegen auf ähnlich hohem Niveau wie 2015. Andere für das Ergebnis relevanten große Positionen wie die Abschreibungen auf Wohnbauten sind mit rund 2,64 Mio. € fast exakt identisch mit dem Vorjahr.

Beim Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** weist der Deckungsbeitrag mit T€ 1.216 im Vergleich zu T€ 68,5 in 2015 einen deutlich höheren Wert aus.

Erträge erhalten wir aus der letzten verkauften DHH in Lahr-Reichenbach und der letzten verkauften Wohnung in der Okenstraße 14 in OG mit T€ 576 und aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in der Elisabeth-Selbert-Straße in OG-Kreuzschlag mit 1,1 Mio. €.

Weitere Erträge in Höhe von rund T€ 1.109 ergaben sich durch Verkauf von einzelnen Wohnungen aus dem Anlagevermögen. Der Ertrag hieraus war T€ 1.108, die abgegangenen Buchwerte betrugen T€ 534. Diese Positionen fanden sich bislang saldiert im Deckungsbeitrag des sonstigen Ergebnisses und werden zukünftig im Bereich der Bau- und Verkaufstätigkeit geführt.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen abbildet, hat sich im Saldo nicht geändert. Es gab 2016 keine Leistungen unserer technischen Abteilung, die wir für Eigentümergemeinschaften weiterverrechnen hätten können. Dafür war der Betrag der weiterverrechneten Leistungen des Regiebetriebes etwas höher und auch die Verwaltergebühren erhöhten sich auf rund T€ 144, was am Ende zum gleichen Deckungsbeitrag führte.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist erstmals negativ. Ursächlich hierfür sind zum einen das nach wie vor extrem niedrige Zinsniveau und zum anderen die Tatsache, dass wir Zinsen für

kurzfristige Geldmarktdarlehen zur Sicherung der Liquidität infolge des Bauträgergeschäfts Kronenwiese bezahlt haben, welche hier zu Buche schlagen.

In der **Übrigen Rechnung** sind die Erträge aus Verkäufen von einzelnen Wohnungen aus dem Anlagevermögen wie bereits erwähnt nicht mehr aufgeführt, da sie im Deckungsbeitrag der Bau- und Verkaufserlöse aufgeführt sind. Weiterhin sind hier Versicherungsentschädigungen, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten sowie Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen enthalten. Der Deckungsbeitrag verringert sich im Wesentlichen um den Ausweis der verkauften Bestandswohnungen auf nunmehr T€ 210.

Die **Verwaltungsaufwendungen** in Höhe von T€ 2.634 sind im Vergleich zu 2015 sowohl im persönlichen Bereich mit plus T€ 70 als auch im sächlichen Bereich mit plus T€ 47 leicht angestiegen. Die direkt zurechenbaren Aufwendungen des Regiebetriebes für Hauswart, Gartenpflege und Instandhaltung sowie der eigenen technischen Abteilung in Höhe von insgesamt rund T€ 730, die beim Aufwand der Hausbewirtschaftung angesetzt wurden, werden hier wieder abgezogen und wir erhalten somit einen Verwaltungsaufwand in Höhe von rund T€ 1.904.

In der Summe erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund 3,24 Mio. €, also ein Plus von T€ 800 im Vergleich zu 2015. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes ergibt sich der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.341. Damit wurde das prognostizierte Ergebnis von T€ 850 übertroffen. Ein leichter Anstieg bei den Mieterlösen und annähernd konstante Aufwendungen bei der Instandhaltung sowie konstante Abschreibungen wurden prognostiziert und sind so eingetroffen. Der Ertrag aus dem o.g. verkauften Grundstück in der Elisabeth-Selbert-Straße in Offenburg führte deshalb im Wesentlichen zu dem höheren Jahresüberschuss.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2016 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2016 T€	2015 T€
- Jahresüberschuss	1.341,1	680,8
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.707,0	2.706,6
- aktivierte Eigenleistungen	-45,1	-39,5
- Abnahme/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-3,3	1,2
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12,8	27,2
- Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5,5	0,1
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-122,5	-96,5
- Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	24,8	19,1
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-592,7	-664,7
- Zunahme/Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-8.848,1	1.669,2
- Abnahme kurzfristiger Aktiva	573,1	655,9
- Zunahme kurzfristiger Passiva	6.107,5	-2.390,8
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.736,9	1.855,0
- Ertragsteuererstattung	1,5	1,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.898,5	4.425,2
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-63,9
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.108,7	1.261,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.979,7	-2.414,5
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	50,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,9	-0,9
- Erhaltene Zinsen	2,9	3,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-869,0	-1.164,0
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.450,0	1.350,0
- planmäßige Tilgungen	-2.812,6	-2.649,5
- außerplanmäßige Tilgungen	-4.281,2	-208,8
- Gezahlte Zinsen	-1.739,8	-1.858,8
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	110,6	188,7
- Auszahlungen für Dividenden	-386,5	-359,5
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-138,7	-138,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.798,2	-3.676,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	231,3	-414,9
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	564,4	979,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	795,7	564,4

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2016 war jederzeit geordnet und die GEMIBAU war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 30,6% (per 31.12.15: 31,7%) die Eigenkapitalrendite 3,7% (2015: 2,0%) und der Verschuldungsgrad 2,3%. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen sind somit langfristig gesichert.

Hohe **Investitionen** wurden beim Bauträgergeschäft Kronenwiese in Offenburg getätigt. Hierbei wurden kurzfristige Engpässe infolge umfangreicher Bautätigkeit mit Geldmarktdarlehen zwischenfinanziert. Dies wird auch in 2017 so sein. Darüber hinaus wurde ein KfW-Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen. Per 31.12.2016 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von T€ 1.425,5 zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	97.779,7	83,3%	98.936,1	84,3%	-1.156,4
Finanzanlagen	19,3	0,0%	18,4	0,0%	0,9
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	12.778,8	10,9%	4.324,4	3,7%	8.454,4
Unfertige Leistungen	4.220,5	3,6%	4.039,3	3,4%	181,2
Andere Vorräte	218,0	0,2%	300,8	0,3%	-82,8
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	938,3	0,8%	1.155,2	1,0%	-216,9
Flüssige Mittel	1.425,6	1,2%	1.055,6	0,9%	370,00
Gesamtvermögen	117.380,2	100,0%	109.829,8	100,0%	7.550,4

Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	263,8	0,2%	242,3	0,2%	21,5
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	67.159,9	57,2%	66.817,5	56,9%	342,4
aus erhaltenen Anzahlungen	10.905,4	9,3%	4.871,9	4,2%	6.033,5
aus Lieferungen und Leistungen	2.825,5	2,4%	2.767,7	2,4%	57,8
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	309,0	0,3%	279,0	0,2%	30,0
Fremdkapital	81.463,6	69,4%	74.978,4	68,3%	6.485,2
Eigenkapital	35.916,6	30,6%	34.851,4	31,7%	1.065,2
Gesamtkapital	117.380,2	100,0%	109.829,8	100,0%	7.550,4

117,3 Mio. € 

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** ist von 109.83 Mio. € (31.12.2015) auf 117,38 Mio. € (31.12.2016) gestiegen.

Das **Anlagevermögen** beträgt zum Stichtag rund 97,8 Mio. € und damit rund 1,15 Mio. € weniger als zum 31.12.2015.

Hierbei ist bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um rund 2 Mio. € auf 93,76 Mio. € zu verzeichnen. Das lässt sich im Wesentlichen an 3 Faktoren festmachen, die eine Rolle gespielt haben. Vermindernd wirken sich die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten mit rund 2,7 Mio. € ebenso aus wie Abgänge aus dem Anlagevermögen, also Verkäufe von Bestandswohnungen, das waren im letzten Jahr rund T€ 516 Abgänge aus Buchwerten. Dagegen wirken sich Aktivierungen aus unserem Modernisierungsprogramm in Höhe von rund 1,3 Mio. € wieder erhöhend aus.

Die Position Anlagen im Bau erhöhte sich von T€ 13,7 auf T€ 1.278,3, und zwar durch den DG-Ausbau Straßburger Str. 8-10, Achern, zum Stichtag mit T€ 215, die Kita plus Wohnungen in Lahr, Kaiserstraße mit T€ 660 und das Integrationszentrum in Lahr, Turmstraße mit T€ 402.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich um rund 8,7 Mio. € auf rund 19,58 Mio. €. Dies entspricht annähernd der Erhöhung bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten (von 3,72 Mio. € auf nunmehr 12,56 Mio. €). Die Bauträgermaßnahme „Kronenwiese“ in Offenburg ist hierfür der Grund und damit Hauptursache für den höheren Ausweis beim Umlaufvermögen. Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten. Die anderen Vorräte betreffen insbesondere Heizmaterial zum Stichtag.

Forderungen veränderten sich stichtagsbedingt. Die flüssigen Mittel zum 31.12.2016 betrugen rund 1,4 Mio. €, die sich aus Bausparguthaben mit rund T€ 600 und Guthaben auf Girokonten in Höhe von rund T€ 800 zusammensetzen.

Das **Eigenkapital** (35,92 Mio. €) erhöhte sich um rund 1,06 Mio. €, insbesondere durch Einstellung von T€ 940 in die Ergebnisrücklagen, ermöglicht durch den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.341,1 und auch durch Anstieg beim Geschäftsguthaben von rund 6,88 Mio. € auf 6,99 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 30,6%

Das **Fremdkapital** erhöhte sich von rund 74,98 Mio. € auf 81,46 Mio. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind hierbei nur leicht angestiegen, nämlich von rund 66,2 Mio. € auf rund 66,6 Mio. €. Hauptursache für den Anstieg des Fremdkapitals ist der erhöhte Ausweis bei den erhaltenen Anzahlungen mit 10,9 Mio. €, das sind zum einen Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit rund 4,6 Mio. €, die im üblichen Rahmen liegen sowie Kaufanwärterzahlungen, also Teilkaufpreiszahlungen von Käufern der Kronenwiese in Höhe von rund 6,3 Mio. €.

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

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

			2016	2015
	Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	30,6	31,7
	Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	5,05	5,01
	% Anteil der Erlösschmälerungen	= $\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$ %	1,8	2,5
	% Anteil der Mietforderungen	= $\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$ %	0,8	0,8
	Fluktuationsrate	= $\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	6,7	7,8
	Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	1,88	2,05
	Instandhaltung/m² p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{Wohn- und Nutzfläche}}$ €	29,01	28,78
	Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	36,21	37,12
	Verwaltungskosten/m² p.a.	= $\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{Wohn- und Nutzfläche}}$ €	10,51	10,15

Die Eigenkapitalquote liegt mit 30,6% im Bereich von Wohnungsunternehmen unserer Größe. Bei der Sollmiete hat die Genossenschaft mit € 5,05/m² Wohnfläche genug Potential für Anpassungen nach oben, was mit Bedacht sozialverträglich angegangen wird. Eine Steigerung um 2% in den kommenden Jahren wird angestrebt. Leerstände sind nicht strukturell, sondern überwiegend geplant wie z.B. bei anstehenden Modernisierungen. Sie stellen mit den Erlösschmälerungen aus unserer Sicht eine vertretbare Größe um 1,8% dar, was auch für das kommende Jahr erreichbar scheint. Die Mietforderungen sind mit 0,8% auf einem sehr guten, weil niedrigen Niveau, welches wir auch weiterhin anstreben. Die Fluktuationsquote zeigte mit 6,7% den besten Wert der letzten Jahre, ein Zeichen, dass die Mitglieder gerne bei der Genossenschaft wohnen. Eine Fluktuation von ca. 8% erachten wir als gut, diesen Wert gilt es zukünftig zu erreichen. Der konsequente Weg der Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes seit einigen Jahren werden wir weitergehen. Die Instandhaltungsquote von € 29,01/m² Wohn-/Nutzfläche werden wir in 2017 aufgrund des erwarteten sehr guten Ergebnisses auf € 35-40,-/m² Wohn-/Nutzfläche steigern. Der Mehraufwand hierfür in der Verwaltung wird sich jedoch nicht wesentlich auf die niedrigen Verwaltungskosten je m² Wohn-/Nutzfläche auswirken.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Vorstand erwartet, dass sich die GEMIBAU auch im Jahr 2017 weiterhin positiv entwickeln wird. Die Rahmendaten sind unverändert gut. Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung der Region stellt sich positiv dar. Die Einwohner- und Haushaltszahlen werden kurz- und mittelfristig steigen. Die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum in unserer Region ist nach wie vor hoch.

Für das Geschäftsjahr 2017 plant die GEMIBAU einen Jahresüberschuss von T€ 2.210. Wir gehen dabei von ansteigenden Erträgen aus der Hausbewirtschaftung im Bereich von 2% aus. Aufgrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Mittelbaden rechnen wir bei der Leerstandsquote und bei den Erlösschmälerungen mit maximal 1,5%. Durch das geordnete Mahnwesen gehen wir von Mietforderungen im Bereich des vergangenen Jahres (rund 1%) aus. Die Fluktuationsrate lag in den vergangenen 7 Jahren im Mittel bei 7,6%, Zeichen dafür, dass unsere Mitglieder gerne bei uns wohnen. Wir gehen für 2017 von einem Wert von 8% aus.

Die Bau- und Verkaufstätigkeit wird in 2017 von der großen Bauträgermaßnahme Kronenwiese geprägt werden. Wir gehen von einem sehr guten Verkauf der Wohnungen (Übergabe von 70-80% der Wohnungen an die Käufer bis Ende 2017) und damit einhergehend mit sehr guten Verkaufserlösen und einem Gewinn nach heutigem Stand im Bereich von 2-2,5 Mio. € aus. Wir planen deshalb auch weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen, die in 2017 nochmals gesteigert werden. Schwerpunkte der Modernisierungsmaßnahmen werden die Gebäude Straßburger Straße 15/17 in Achern und Esperantostraße 18/20 in Oberkirch sein, welche eine umfangreiche energetische Modernisierung erhalten werden sowie weitere Gebäude des Areals Trampler in Lahr, welche einer Außensanierung bedürfen. Die Fahrstühle der 3 Hochhäuser Altenburger Allee 2, 4 und 6 werden modernisiert. Darüber hinaus werden diverse mittlere und kleinere Maßnahmen durchgeführt,

so dass zusammen mit der laufenden Instandhaltung ein Instandhaltungsaufwand von rund 7,75 Mio. € wirtschaftlich zu tragen sein wird. Die Genossenschaft verfolgt konsequent den Weg der Modernisierung ihres Bestandes.

Zinsen, Abschreibungen und Tilgungen werden sich im Bereich des vorangegangenen Geschäftsjahres bewegen. Die Liquidität wird im Jahr 2017 jederzeit gegeben sein, da zum einen die Kaufanwärterzahlungen hinsichtlich der Kronenwiese regelmäßig angefordert werden. Zum anderen werden für das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm diverse KfW-Darlehen in einer Größenordnung von insgesamt 1,7 Mio. € beantragt und abgerufen. Und die in Lahr begonnenen Projekte Turmstraße 14 und Kaiserstraße 93a in Lahr mit einem Gesamtvolumen von ca. 15 Mio € werden komplett langfristig fremdfinanziert, die Darlehen werden entsprechend dem Baufortschritt abgerufen, womit auch für diesen Bereich die Liquidität gegeben sein wird. Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2018.

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

II. Risiko- und Chancenbericht

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

Die für Neubau benötigten Finanzmittel werden durch die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln aufgebracht. Bei den Modernisierungsmaßnahmen werden ergänzend KfW-Darlehen in Anspruch

genommen, soweit notwendig. Durch die Streuung und Langfristigkeit der Zinsbindungsfristen ist ein Risiko für die Genossenschaft derzeit nicht erkennbar.

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

Trotz erkennbarer Nachfragesituation bestehen Risiken in der Darstellung des Wohnungsbestandes nach zeitgemäßen und preiswerten Wohnbedürfnissen. Seit einigen Jahren wird deshalb kontinuierlich in den eigenen Wohnungsbestand investiert, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehört eine langfristige Instandhaltungsstrategie, die umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse der Mieter umsetzt. Die Bestandspflege wird im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten fortgeführt. Bezogen auf die aktuelle Durchschnittsmiete ist die Genossenschaft schon seit langer Zeit einer der preisgünstigsten Wohnraumanbieter in der mittelbadischen Region und verfügt damit über moderate Reserven zur weiteren Verbesserung der Ertragssituation.

Der Neubau von 104 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehemaligen BURDA-Druckerei als Bauträgermaßnahme stellt aufgrund seiner Größe zunächst auch ein Risiko dar, das wir allerdings aufgrund der Marktsituation und der Innenstadt-nähe als gering erachtet haben. Die Verkaufs- bzw. Reservierungszahlen zum Berichtszeitpunkt geben uns recht.

Unser großes Engagement im Neubaubereich stellt weiterhin eine große Herausforderung dar. Hier gilt es, die Projekte detailliert zu planen, die Umsetzung präzise zu steuern und die Kostenentwicklung permanent zu beobachten. Risiko und

Ertragschance liegen hier dicht beieinander, aber aufgrund der Immobilienmarktsituation halten wir das Risiko für überschaubar.

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

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

Die Genossenschaft kann auf ein gutes Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Handwerkern und Behörden setzen. Das Unternehmen ist bei Käufern, Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Wir erwarten durch unsere breite Aufstellung mit den Geschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung auch zukünftig ein erfolgreiches Wirtschaften und gute Ergebnisse.

Insgesamt liegen der Genossenschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß und in vollem Umfang zu erfüllen. Der Vorstand geht auch in Zukunft von dem Fortbestand der Genossenschaft und einer positiven Gesamtentwicklung aus.

Vertreter nach Wahlbezirk

(Stand 02.05.2017)

Wahlbezirk 1

Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg

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

Wahlbezirk 2

Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim

Städte südlich von Lahr

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

Wahlbezirk 3

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

Dr. Heinze, Werner	Weidenstr. 13	77656 Offenburg
Conrad, Maria	Ahornallee 5	77656 Offenburg
Schulz, Robert	Platanenallee 26	77656 Offenburg
Schulz, Linda	Platanenallee 26	77656 Offenburg
Michel, Ruth	Weidenstr. 11	77656 Offenburg
Balliet, Sandra	Bühlerfeldstr. 5	77652 Offenburg
Conrad, Franziska	Wiesenwaldstr. 6	77736 Zell a. H.
Deiningner, Hans-Jürgen	Weidenstr. 35	77656 Offenburg
Molitor, Reinhard	Goldregenweg 3	77656 Offenburg

Wahlbezirk 4

Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag Schutterwald, Neuried

Kupka, Günther	Am Stadtwald 6d	77656 Offenburg
Teichmann, Christoph	Am Stadtwald 6c	77656 Offenburg
Glanzmann, Andrea	Kirchstr. 14a	79100 Freiburg
Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Boon, Alexander	Gottswaldstr. 8	77656 Offenburg
Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neueuweg 2	77656 Offenburg
Born, Diana	Berliner Str. 13	77656 Offenburg
Lötsch, Carmen	Am Stadtwald 6b	77656 Offenburg
Ludwig, Gertrud	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Steiner, Werner	Ritter-v.-Buß-Weg 5	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Wichernstr. 3a	77656 Offenburg
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg

Wahlbezirk 5

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

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

Wahlbezirk 6

Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern

Armbruster, Hans	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Kunstmann, Ines	Zur Jungviehweide 13	72505 Krauchenwies
Wiegert, Hans-Werner	Straßburger Str. 8	77855 Achern
Lehmann, Irina	Straßburger Str. 15	77855 Achern
Grunwald, Werner	Heimkehrerstr. 1	77704 Oberkirch
Marzullo, Stefanie	Esperantostr. 18	77704 Oberkirch
Lausch, Reinhard	Lohstr. 44	77704 Oberkirch

Herausgeber:

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg

Verantwortlich:

Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Layout:

michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:

GEMIBAU
Klaus Hohnwald
Guido Gegg
Istock