

Inhalt

4 Lagebericht

4 Geschäftsmodell der Genossenschaft

5 Ziele und Strategie

6 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

10 Wettbewerbsverhältnisse

10 Nachfrage

11 Geschäftsverlauf

11 Bautätigkeit und Grundstückspolitik

11 Verkäufe

12 Modernisierung und Instandhaltung

12 Vermietung und Bewirtschaftung

12 WEG-Verwaltung

14 Lage

14 Ertragslage

16 Finanzlage

18 Vermögenslage

20 Finanzielle Leistungsindikatoren

22 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

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 Wohnungsverorgung.

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 01.01.2021 hatte die GEMIBAU 3729 Mitglieder (01.01.2020: 3738) und damit annähernd den gleichen Stand wie im Vorjahr; das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2021 ca. 7.445 Mio. €. Zur Wahrung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes ist die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile begrenzt.

Die Vertreterversammlung als oberstes Organ der Genossenschaft besteht aus 74 Mitgliedern. Satzungsgemäß begann die fünfjährige Amtszeit der 2019 neu gewählten Vertreter mit der Vertreterversammlung im Jahr 2020.

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

II. Ziele und Strategie

Dem Ziel einer guten und sicheren Wohnungsverorgung 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 mit durchschnittlich 5,54 €/m² deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Im Oktober 2020 wurde in Offenburg nach intensiver Diskussion erstmalig ein qualifizierter Mietpiegel eingeführt, dessen Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche (30-160 m²) zwischen 9,37 €/m² und 6,59 €/m² liegt und damit deutlich höher als die Durchschnittsmieten der GEMIBAU.

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 IT-Struktur. So ermöglichte die

zum Jahresanfang 2020 durchgeführte Migration der EDV in eine cloudbasierte Lösung vor Beginn des Pandemieausbruchs ein konfliktfreies Arbeiten in Zeiten des Shutdown (z.B. Home-Office). Zudem wurde 2020 mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses begonnen. Neben 19 Mietwohnungen, darunter 9 geförderte Wohnungen, entstehen bis 2021 neue Verwaltungsräume der GEMIBAU. Die bisher auf zwei Gebäude und teilweise auf zwei Geschosse verteilten Büroräume werden in einer eingeschossigen, barrierefreien Einheit zusammengefasst. Neben einer deutlich verbesserten Erreichbarkeit der Geschäftsstelle für Mitglieder werden auch Synergien in der Verwaltungs- und Organisationsstruktur der Genossenschaft erwartet.

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 Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich, in Brasilien und in Indien Mutationen des Virus auftauchten, die deutlich ansteckender sind.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2% (Vorjahr 3,2%). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9% (Vorjahr 4,9%). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde

der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19% auf 16% gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5% (2019: 1,4%). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6%. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5%; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1% gestiegen.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4%). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3%). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20% bis 2030 auf voraussichtlich 24% ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst

danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5%. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1%, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5% kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7%), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61% der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56% gelegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Woh-

nungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3% etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7% mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2%) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5%) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat.

Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52% der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6%.

Für die bestehende Wohnungsknappheit 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 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über

300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1% auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

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 Mietwohnungsbaubereich 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. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtenden Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: 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.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um

bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

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 Pandemie hat die regionale Wirtschaft 2020 in die schwerste wirtschaftliche Krise der letzten 10 Jahre gestürzt. Während die Stimmung im Gastgewerbe, Teilen des Einzelhandels und der Dienstleistungswirtschaft im Keller ist, konnten vor allem das Baugewerbe und Teile der mittelständisch geprägten Industrie der Ortenau steigende Auftragseingänge verzeichnen. Auf dem regionalen Wohnungsmarkt hat sich die Pandemie bislang nicht ausgewirkt. Weder gab es Trendumbrüche noch Verlangsamung in der Wachstumsdynamik des Wohnungsbaus oder der Zahl an Miet- oder Kaufangeboten. Es besteht weiterhin eine sich in den letzten Jahren aufgebaute Bedarfslücke, ein ausgeglichener Wohnungsmarkt ist nicht erkennbar. Darüber hinaus waren die Menschen im Zuge der Restriktionen zur Eindämmung der Pandemie in besonderem Maße mit ihrer Wohnsituation konfrontiert; die Wohnung hat deutlich an Bedeutung gewonnen. Es besteht weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach „bezahlbarem“ 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 auf rund 436.000 Einwohner ansteigen. Bereits zum Jahresende 2020 verzeichnete der Ortenaukreis über 432.000 Einwohner, so dass der Prognosewert in Kürze erreicht sein dürfte.

Zu den Gewinnern der Zuwächse zählten vor allem die beiden großen Städte des Landkreises Offenburg und Lahr, die rund ein Viertel der Be-

völkerung des Ortenaukreises ausmachen, während einige kleinere Orte in den Tallagen eher Einwohnerverluste hinnehmen mussten.

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. Zudem trat in Offenburg im Oktober 2020 ein qualifizierter Mietspiegel in Kraft, an deren Erstellung die GEMIBAU mitgewirkt hat. Als Ergebnis der Einordnung des Mietspiegels stellte der Gemeinderat der Stadt Offenburg in seiner Juli-Sitzung 2020 fest: „Das rechnerische Mittel der Mietspiegelerhebung liegt mit 7,20 €/m² deutlich unter dem Durchschnittswert der Angebotsmieten auf dem Portal Immobilienscout24, der im Zeitraum 2018/2019 bei 9,53 €/m² lag“. Demgegenüber steht die Durchschnittsmiete der GEMIBAU in 2020 mit einem Wert von 5,54 €/m², ein klares Bekenntnis zur sozialen Verantwortung der Genossenschaft.

Bulwingesellschaft stellt vergleichbare Werte in ihrem RIWIS-Report 2020 für Offenburg fest mit Durchschnittsmieten im Neubau bei 11,00 €/m² bzw. bei Wiedervermietung in Höhe von 8,70 €/m².

Das renommierte Immobilienberatungsunternehmen Wüst & Partner Frankfurt bestätigt in seiner Studie „Süddeutsche Wohnungsmarktstudie 2020 – Daten und Perspektiven“ in einer Analyse von 21 Städten, darunter Offenburg, die teilweise erhebliche Steigerung der Mietpreise und führt aus: „Die Städte mit der höchsten Mietpreissteigerung verlagern sich zunehmend...hin zu kleineren Städten wie Heilbronn, Augsburg oder Offenburg. Diese erfuhren, ähnlich wie die süddeutschen Großstädte, seit 2010 einen Mietpreisanstieg um mehr als 50% ... Die geringen Leerstände sowie die nicht bedarfsdeckende Fertigstellungsquote werden auch in Zukunft Druck auf die Mietpreise ausüben. Dennoch zeichnet sich in den Großstädten eine Verlangsamung der Preissteigerungen ab. In den übrigen Städten wird der Preisanstieg mit vergleichbarer Intensität weiter voranschreiten.“

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.

V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2020 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerberbogen und Internetanfragen rund 2000 Personen.

Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt damit die GEMIBAU eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum ein und ist weiterhin größter Anbieter an öffentlich geförderten Wohnungen in Offenburg.

Mit einer merklichen Entspannung des Wohnungsmarktes wird weiterhin erst in einigen Jahren mit der Fertigstellung der gerade in Bau befindlichen bzw. projektierten Wohnungen gerechnet.

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.

Mit seinen Wohnungsbeständen in Offenburg ist die Genossenschaft damit Marktführer, in Lahr steht sie an zweiter Stelle nach der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

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

Geschäftsverlauf

I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Fertiggestellt wurde 2020 der Neubau von 15 modernen und barrierearmen Wohnungen in Durbach; in 2021 wird der Neubau von 30 geförderten Wohnungen in Offenburg-Kreuzschlag und der Neubau der Geschäftsstelle der GEMIBAU mit zusätzlich 19 Wohnungen (davon 9 gefördert) abgeschlossen.

Ferner wurden 2020 diverse Projekte vorbereitet, deren Realisierung ab 2021 vorgesehen ist, u.a. der Neubau von 44 Eigentumswohnungen in Offenburg („Alte Herdfabrik“) und der Neubau von 10 Reihenhäusern ebenfalls in Offenburg. Für 2022 ist der Neubau von 53 Mietwohnungen und einer Kita geplant, ebenso weiteren rund 40 Eigentumswohnungen - beide Projekte in Lahr. Ferner ist der Neubau von 18 Wohnungen in Offenburg vorgesehen auf dem Grundstück des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der GEMIBAU. 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.

II. Verkäufe

Erwähnenswert waren 2020 der Erwerb eines ca. 4500 m² großen Hanggrundstückes in bevorzugter Wohnlage in Lahr, welches nach erfolgreichem Abschluss eines Architektenwettbewerbes mit Eigentumswohnungen bebaut werden soll. Veräußert wurden 2020 neben wenigen Einzelwohnungen zwei Bestandsreihenhäuser. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von rund 1,8 Mio. € generiert.

Alle Zu- bzw. Abgänge stehen in Zusammenhang mit der seit mehreren Jahren durchgeführten Bestandsarrondierung, umfassenden Modernisierungsarbeiten und Bauträgermaßnahmen.

III. Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2020 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2020 wie in den Vorjahren aufgrund der guten Erträge auf einem außergewöhnlich hohen Niveau von über 50 €/m² Gesamtwohnfläche. Damit liegt die Genossenschaft seit Jahren 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 knapp von 46 €/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, der sukzessive umgesetzt wird.

IV. Vermietung und Bewirtschaftung

Die Vermietungssituation war auch in 2020 von einer guten und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2020 einen sehr guten Wert von rund 7%, wobei ein Teil der betroffenen Wohnungen aus Sanierungs- und Modernisierungsgründen bewusst nicht vermietet wurde. Die niedrige Fluktuation ist ein deutliches Zeichen für die Attraktivität der Genossenschaft und Zufriedenheit der Mitglieder. Weitervermietungen von Wohnungen mit niedrigem Ausstattungsstandard verlangen in der Regel zuvor eine entsprechende Anpassung des Standards. Damit einhergehend werden durchschnittlich fünfstellige Beträge für die Modernisierung der Wohnung aufgewendet.

Die Vermietungssituation der Tiefgaragenstellplätze und oberirdischen Stellplätze ist durchweg positiv. In mehreren Quartieren bestehen Wartelisten, lediglich in einem Segment (Betreutes Seniorenwohnen) 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 2020 insgesamt 28 Wohnungseigentümergeinschaften mit 884 Wohnungen und 380 Tiefgaragen-Stellplätzen, weiterhin wurden für 2 Objekte mit 23 Wohnungen in Fremdverwaltungen durchgeführt.

Lage

1) Ertragslage	2020 T €	2019 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	2.144,3	1.927,8	216,6
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.350,8	1.430,2	-79,4
Betreuungstätigkeit	253,9	262,8	-8,9
Kapitaldienst	6,5	7,6	-1,1
Summe Deckungsbeiträge	3.755,5	3.628,4	127,2
Verwaltungsaufwand	2.222,9	2.138,2	84,7
Betriebsergebnis	1.532,6	1.490,2	42,5
Übrige Rechnung	118,8	113,5	5,3
Jahresergebnis vor Steuern	1.651,4	1.603,7	47,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.651,4	1.603,7	47,8

Aus der **Hausbewirtschaftung** erhalten wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 2,14 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr (1,93 Mio. €) ein Plus von rund 11%. Das hat im Wesentlichen mit einer erheblichen Steigerung bei den Mieterlösen durch Neuvermietung der Kaiserstraße und der Turmstraße in Lahr bereits im Laufe des Jahres 2019 zu tun, was in 2020 voll durchschlägt. 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.

Die Abschreibungen auf Wohn- und andere Bauten haben die 3 Mio. € Marke überschritten und liegen damit um rund T€ 200 höher als 2019. Auch diese Steigerung geht im Wesentlichen einher mit den genannten Neubauten in Lahr, die im Geschäftsjahr komplett zum Tragen kamen. Ebenso führen die umfangreichen Aktivierungen aus dem Modernisierungsprogramm in Höhe von rund 3 Mio. € zu höheren Abschreibungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 6,6 Mio. € auf Vorjahresniveau. Tatsächlich haben wir allerdings zusätzlich rund 3 Millionen Euro mehr in den Bestand investiert, dieser Teil wurde aktiviert und erhöht unser Anlagevermögen.

Die Position der Darlehenszinsen ist mit 1,29 Mio. € trotz erheblich gestiegener Darlehensverbindlichkeiten mit dem Vorjahr fast identisch, Ergebnis des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von 1,35 Mio. €, wobei dieser überwiegend von verkauften Bestandsobjekten herrührt. Wir hatten in 2020 insgesamt 7 einzelne Wohnungen und zwei Reihenhäuser aus dem Bestand veräußert. Die Erträge hieraus betragen 1,85 Mio. €, die Buchwerte, die dabei abgingen, belaufen sich auf rund T€ 607. Zum Deckungsbeitrag tragen auch T€ 110 aktivierte Eigenleistungen bei, das sind Personalkosten unserer Technischen Abteilung, die beispielsweise für Neubauten oder Modernisierungsmaßnahmen aktiviert werden.

1.651,4 T€

Jahresüberschuss

In 2020 wurden keine Erträge aus Bauträgergeschäften abgerechnet, da es kein Bauträgergeschäft gab. Zukünftig ist hier mit Erträgen zu rechnen, da wir in 2021 wieder im Umlaufvermögen bauen.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist konstant. Die Verwaltergebühren sind hierbei leicht angestiegen, dagegen war unsere technische Abteilung im Jahr 2020 nicht für Wohnungseigentümergeinschaften tätig, weshalb sich hieraus keine Erträge ergaben. Insgesamt ergibt sich hier ein Deckungsbeitrag in Höhe von rund T€ 254.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit T€ 6,5 sehr gering, was der allgemeinen Zins-situation geschuldet ist.

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 oder auch die Auflösung von Rückstellungen. Aus diesem Bereich erhalten wir einen Deckungsbeitrag von T€ 118,8, der leicht höher ist als im Jahr zuvor.

Die **Verwaltungsaufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Eine Steigerung bei Löhnen und Gehältern, die im Wesentlichen der tariflichen Erhöhung entspricht, niedrigere freiwillige soziale Aufwendungen durch pandemiebedingten Wegfall von betrieblichen Veranstaltungen und höhere sächliche Verwaltungskosten insbesondere im Bereich der EDV führen zu einem Aufwand von knapp 3 Mio. €.

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€ 773, 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 2,22 Mio. €.

In der Summe erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund 3,87 Mio. €. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **€ 1.651.388,42**.

Die Ertragslage für das Jahr 2020 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2020 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2020 T€	2019 T€
- Jahresüberschuss	1.651,4	1.603,7
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.144,8	2.950,2
- aktivierte Eigenleistungen	-110,3	-133,3
- Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	0,3	0,6
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21,3	52,2
- Zahlungsunwirksame Zuschüsse	-15,0	-108,0
- Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-22,6	-57,6
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.251,8	-1.347,7
- Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.624,4	-188,7
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	-509,3	-102,0
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-265,6	-1.243,6
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.288,6	1.280,7
- Ertragssteuererstattung	2,1	1,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.309,5	2.707,8
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-25,0	-5,1
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.816,0	2.062,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13.786,9	-12.489,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,7	-0,7
- Erhaltene Zinsen	5,5	6,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.991,1	-10.425,6
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	13.848,0	15.011,5
- planmäßige Tilgungen	-3.913,8	-3.721,4
- außerplanmäßige Tilgungen	-66,3	-2.001,1
- Gezahlte Zinsen	-1.294,1	-1.287,3
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	158,4	182,4
- Auszahlungen für Dividenden	-427,2	-417,2
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-81,1	-80,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.223,9	7.686,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.457,7	-31,6
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.933,7	1.965,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	476,0	1.933,7

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2020 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote sank von 31,9% per 31.12.19 auf 30,4%. Dies ist insbesondere der erneuten umfangreichen Darlehensneuaufnahme geschuldet. Die Eigenkapitalrentabilität blieb konstant bei 4,0% und der Verschuldungsgrad stieg von 2,1% auf 2,3%. Betragen die Verbindlichkeiten Ende 2018 noch 68,2 Mio. €, waren es Ende 2019 rund 76,7 Mio. € und nunmehr Ende 2020 weisen wir 86,5 Mio. € aus. Für die 3 aktuellen Projekte in Durbach, in der Angelgasse und Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg wurden im vergangenen Jahr insgesamt rund 11 Mio. € Darlehen abgerufen, dazu kamen knapp 3 Mio. KfW-Darlehen für unser umfangreiches Modernisierungsprogramm.

Die Verbindlichkeiten betreffen langfristige Objektfinanzierungen, womit die Zinsen langfristig gesichert sind.

Per 31.12.2020 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund 1,4 Mio. € zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	126.675,5	92,4%	116.462,2	92,3%	10.213,3
Finanzanlagen	22,2	0,0%	21,6	0,0%	0,6
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	3.390,8	2,5%	1.766,4	1,4%	1.624,4
Unfertige Leistungen	4.292,3	3,1%	4.285,3	3,4%	7,0
Andere Vorräte	234,5	0,2%	220,5	0,2%	14,0
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	1.098,9	0,8%	631,7	0,5%	467,2
Flüssige Mittel	1.428,5	1,0%	2.805,1	2,2%	-1.376,6
Gesamtvermögen	137.142,7	100,0%	126.192,8	100,0%	10.949,9

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Rückstellungen	716,2	0,5%	738,6	0,6%	-22,4
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	86.593,0	63,1%	76.740,7	60,8%	9.852,3
aus erhaltenen Anzahlungen	4.718,8	3,4%	4.798,4	3,8%	-79,6
aus Lieferungen und Leistungen	3.157,1	2,3%	3.342,3	2,6%	-185,2
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	284,5	0,2%	282,5	0,2%	2,0
Fremdkapital	95.469,6	69,6%	85.902,5	68,1%	9.567,1
Eigenkapital	41.673,1	30,4%	40.290,3	31,9%	1.382,8
Gesamtkapital	137.142,7	100,0%	126.192,8	100,0%	10.949,9

137,1 Mio. €

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich um rund 8,7% von 126,2 Mio. € auf 137,1 Mio. €.

Hauptursache für Steigerung beim **Anlagevermögen** waren die umfangreichen Baumaßnahmen in Durbach, wo 15 Wohnungen fertiggestellt werden konnten (hier wurden in 2020 rund 1,5 Mio. € verbaut) und die Neubauten in Offenburg, Angelgasse sowie Hertha-Wiegand-Straße, die ein Neubausvolumen in Höhe von rund 4,5 Mio. € bzw. 5 Mio. € in 2020 aufweisen. Hinzu kommen erneut erhebliche Aktivierungen aus unserem Instandhaltungsprogramm in der Größenordnung von 3 Mio. €. Durch Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten und Verkäufe von 7 Wohnungen und 2 Reihenhäusern aus dem Bestand kam es zu Abgängen von Buchwerten. In Summe erhöhte sich das Anlagevermögen von 116,5 Mio. € auf 126,6 Mio. €.

Das **Umlaufvermögen** veränderte sich leicht von 9,7 Mio. € auf rund 10,4 Mio. €. Insbesondere der Erwerb eines Grundstücks in Lahr, Hochstraße mit rund 1,3 Mio. € trägt zu dem erhöhten Ausweis bei. Die Bauvorbereitungskosten stiegen an, hier machen sich Aktivitäten bei geplanten Bauträgerprojekten bemerkbar. Erfreulich war die nochmalige Reduzierung bei den Forderungen aus Vermietung, diese sind mit rund T€ 90 (im Vorjahr T€ 105) sehr niedrig. Mögliche Folgen negativer Art bei der Mietzahlung unserer Mieter durch die Corona-Pandemie waren und sind nicht erkennbar, im Übrigen funktioniert unser Mahnwesen sehr gut.

Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend **flüssige Mittel** in Höhe von rund T€ 476 auf den Girokonten sowie Bausparguthaben mit rund T€ 952.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 40,3 Mio. € auf 41,7 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,65 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,212 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Weiterhin erhöhte sich das Geschäftsguthaben von rund 7,52 Mio. € auf rund 7,68 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich insbesondere durch die umfangreiche Darlehensneuaufnahme von 31,9%, auf 30,4%.

Die **Rückstellungen** haben sich in der Summe leicht verringert, es wurden Rückstellungen früherer Jahre aus Bauträgermaßnahmen aufgelöst. Weiterhin finden sich neben den üblichen Rückstellungen für Urlaub sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten insbesondere weitere Rückstellungen für Bauträgermaßnahmen (also für den Fall, dass noch Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden), namentlich für die Kronenwiese und für die Okenstraße 14 in Offenburg. Die Summe der Rückstellungen beträgt insgesamt T€ 692.

Das **Fremdkapital** stieg erheblich von rund 76,7 Mio. € auf 86,5 Mio. € an. Wir haben auch im vergangenen Jahr Kapitalmarktdarlehen und KfW-Darlehen in der Größenordnung von 11 Mio. € für die drei Bestandsbauten Durbach, Schleife 27 sowie Offenburg, Angelgasse und Hertha-Wiegand-Straße benötigt und abgerufen. Darüber hinaus haben wir weitere KfW-Darlehen aufgenommen, insgesamt waren das 2,865 Mio. €, die für diverse Maßnahmen aus unserem Instandhaltungsprogramm benötigt wurden.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2020	2019
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ - SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}} \%$	30,4	31,9
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	5,54	5,39
% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}} \%$	1,2	1,1
% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abger. Umlagen}} \%$	0,5	0,6
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	7,3	5,8
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	1,3	0,9
Instandhaltung/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	36,13	36,50
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	50,21	51,35
Verwaltungskosten/m² p.a.	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	11,79	11,60

Die Bilanzsumme stieg erneut deutlich auf 137,1 Mio. € (plus 8,7%) insbesondere durch umfangreiche Bautätigkeit für den Bestand. Hierzu war eine hohe Darlehensneuaufnahme nötig, die sich auf unsere Eigenkapitalquote auswirkte, jedoch sind 30,4% noch immer ein guter Wert.

Die Durchschnittsmiete ist rund 2,8% angestiegen und beträgt jetzt € 5,54/m². Wir haben hierbei neben Mietanpassungen beim Mieterwechsel und Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen auch Erhöhungen nach §558 BGB und neuerdings nach Mietspiegel, welcher in Offenburg seit Herbst letzten Jahres in Kraft getreten ist, vorgenommen. Die noch immer moderate Durchschnittsmiete bietet weiteren Spielraum nach oben in den kommenden Jahren.

Die Mieterfluktuation betrug in 2020 nach 5,8% im Jahr zuvor 7,3%. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass wir durch geplanten Abriss zweier Gebäude in Lahr und einer geplanten Kernsanierung eines Gebäudes in Offenburg insgesamt 36 Mietparteien umsetzen müssen und ein Großteil davon in 2020 abgearbeitet werden konnte. Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote gute 6,0%.

Leerstände (Quote 1,3%) sind nicht strukturell, sondern überwiegend geplant wie z.B. bei anstehenden Modernisierungen oder wie geschildert bei geplantem Abriss. Sie stellen mit den Erlösschmälerungen (Quote 1,2%) aus unserer Sicht eine vernachlässigbare und absolut vertretbare Größe dar.

Die Mietforderungen sind nach 0,6% in 2019 mit nunmehr 0,5 % weiterhin extrem gering, was auf ein geordnetes Mahnwesen hinweist.

Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes sind weiterhin auf einem seit einigen Jahren konstant hohen Niveau. Den vor rund 10 Jahren eingeschlagenen Weg der sukzessiven und nachhaltigen Verbesserung unserer Wohnungen und Gebäude werden wir weitergehen. Instandhaltungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient liegen auf dem Niveau der Vorjahre.

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€ 1.570. Damit erreichen wir unser Ziel, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen. Dieses Ziel werden wir durch den prognostizierten Jahresüberschuss erreichen.

Die Mieterträge werden um ca. T€ 300 steigen, zum einen durch Neubezug der 30 in 2020 fertiggestellten Wohnung in der Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg, zum anderen werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach §558 und Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel die Mieteinnahmen erhöhen und die Durchschnittsmiete um ca. 2% steigen lassen. Eine Beeinträchtigung durch die Corona-Pandemie im Bereich der Mietzahlungen unserer Mieter hat es bis auf sehr wenige Einzelfälle nicht gegeben und wir erwarten auch für 2021 keine Auswirkung.

Durch Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen rechnen wir gemäß Wirtschaftsplan mit Erträgen in Höhe T€ 300.

Wir planen, für Instandhaltungsmaßnahmen rund 7,3 Mio. Euro auszugeben, wobei hiervon rund 1,5 Mio. € aktiviert werden und 5,8 Mio. € unser Jahresergebnis beeinflussen.

Die Abschreibungen haben in 2020 die 3 Mio. € Grenze überschritten und werden in 2021 weiter leicht steigen. Keine signifikanten Änderungen zum Vorjahr erwarten wir bei den Personalkosten.

Auch die Zinsbelastung wird sich trotz weiterer Darlehensneuaufnahme für den Neubau der 30 öffentlich geförderten Wohnungen in Offenburg, Hertha-Wiegand-Straße sowie den Neubau der Geschäftsstelle plus 19 Wohnungen (davon 50 % gefördert) in Offenburg, Angelgasse/Wilhelm-Bauer-Straße, kaum ändern und rund 1,3 Mio. € betragen. Dies erreichen wir durch erhebliche Tilgungen von rund 4,1 Mio. € und Ablösung auslaufender Darlehen mit deutlich höherem Zinssatz als das derzeitige Marktniveau.

Die Eigenkapitalquote wird sich leicht nach unten bewegen und rund 30% betragen. Die Liquidität wird im Jahr 2021 jederzeit gegeben sein. Die beiden oben erwähnten Neubauten für den Bestand sind mit langfristigen Darlehen finanziert, diese werden sukzessive nach Baufortschritt abgerufen.

II. Risiko- und Chancenbericht

Risiken

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

Das Anlagevermögen ist durch langfristige Darlehen finanziert. Die Zinsfestschreibungen sind mit unterschiedlichen Laufzeiten bei einigen, unterschiedlichen Finanzierungsinstituten ausgestattet. Unser Finanzierungsmanagement wird ergänzend durch einen externen Berater unterstützt. Zinsänderungsrisiken sehen wir als gering an.

Das mögliche Risiko von ungeplantem Leerstand der zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen sehen wir als sehr gering an. Die Nachfragesituation insbesondere in Offenburg und in Lahr, wo unsere Schwerpunkte liegen, ist nach wie vor sehr gut, besonders im mittleren und günstigen Preissegment, welches wir abdecken. Wir gehen von einer Leerstandsquote und von Erlösschmälerungen im Bereich von ca. 1 bis maximal 1,5% aus. Es wird in 2021 einen etwas höheren geplanten Leerstand aufgrund einer Kernsanierung eines Gebäudes mit 24 Wohnungen in Offenburg, Moltkestraße 13, 15, 17 und aufgrund eines geplanten Abrisses zweier Gebäude in Lahr, Geigerstraße 6 und 8 geben. Dieser Mietausfall wird in den kommenden Wirtschaftsplänen berücksichtigt.

Mögliche Baukostensteigerungen im Neubau stellen ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Baukosten sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen und tun dies ganz aktuell weiter. 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 durch nicht vorhersagbare Zusatzkosten oder Mehrkosten durch Verteuerung von Baumaterialien nicht einhalten zu können. Aus den gleichen Gründen sind Kostenüberschreitungen im Neubau möglich. Wir minimieren dieses Risiko, indem wir diesen Bereich regelmäßig in kurzen Intervallen auf den Prüfstand stellen, um auf die mögliche veränderte Marktsituation reagieren zu können. Das Risiko der Baukostenüberschreitungen schätzen wir als mittel bis hoch ein.

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 2.747 Wohnungen 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 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.

Eine weitere Chance liegt in der aktuellen Durchschnittsmiete von € 5,54 je m² Wohnfläche. 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 Chance auf ein höheres Jahresergebnis könnte auch durch Verkauf weiterer neben den bereits im Wirtschaftsplan eingerechneten Bestandswohnungen erreicht werden. Dies ist allerdings keine aktive Unternehmenspolitik, sondern ergibt sich bei einer freiwerdenden und noch der GEMIBAU gehörenden Wohnung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft, die dann verkauft wird. Die Nachfrage nach Brauchimmobilien ist sehr hoch, weshalb gute Erträge zu erzielen sind.

Eine weitere Chance sehen wir darin, durch Bauträgergeschäft in den kommenden Jahren Erträge zu generieren, die wir wiederum in unseren Bestand reinvestieren können. Aktuell sind hierzu 4 Projekte in Planung, bei zwei dieser Projekte in Offenburg mit insgesamt 54 Einheiten möchten wir in diesem Jahr mit dem Bau beginnen. Positive Auswirkungen auf unser Ergebnis werden sich spätestens 2023 einstellen.

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Gerberstraße 24

77652 Offenburg

www.gemibau.de