



## Inhalt

### **4 Lagebericht**

4 Geschäftsmodell der Genossenschaft

5 Ziele und Strategie

6 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

11 Wettbewerbsverhältnisse

11 Nachfrage

### **12 Geschäftsverlauf**

12 Bautätigkeit und Grundstückspolitik

12 Verkäufe

13 Modernisierung und Instandhaltung

13 Vermietung und Bewirtschaftung

13 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 Wohnungsbaununternehmen 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.

Im Rahmen der Vertreterversammlung 2021 erfolgte eine Änderung der bisherigen Satzung aus dem Jahr 2008. Gründe hierfür waren neben redaktionellen und gesetzlichen Änderungen vor allem die Erfahrungen im Umgang mit der Covid-19-Pandemie und den sich daraus ergebenden neuen Digitalisierungsformen.

Gemäß Satzung in der Fassung vom 19.08.2021 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 01.01.2022 hatte die GEMIBAU 3751 Mitglieder (01.01.2021: 3729) und damit annähernd den gleichen Stand wie im Vorjahr; das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2022 ca. 7.15 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, indem 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 5,64 €/m<sup>2</sup> deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Im Oktober 2020 wurde in Offenburg nach intensiver politischer Diskussion erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel eingeführt, dessen Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche (30-160 m<sup>2</sup>) zwischen 9,37 €/m<sup>2</sup> und 6,59 €/m<sup>2</sup> liegt und damit deutlich höher als die Durchschnittsmieten der GEMIBAU. Eine Fortschreibung des Mietspiegels ist zum Juni 2022 erfolgt.

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 durchgeführte Migration der EDV in eine cloud-basierte Lösung vor Beginn des Pandemieausbruchs ein konfliktfreies Arbeiten in Zeiten des Shutdowns (z.B. Home-Office).

Mitte 2021 erfolgte der Umzug der GEMIBAU in ihre neue Geschäftsstelle am Rande der Altstadt. Die bisher in zwei Gebäuden und zwei Geschossen verteilten Geschäftsräume konnten in einem erdgeschossigen, barrierefreien Neubau zusammengefasst werden mit deutlich besserer Erreichbarkeit für die Mitglieder. Bürostrukturen konnten optimiert werden und es wurden zusätzlich ausreichend Räume für Besprechungen, Sitzungen und Kommunikation geschaffen. Über dem neuen Verwaltungssitz wurden 19 neue innenstadtnahe Mietwohnungen geschaffen, darunter 9 im geförderten Wohnungsbau. Das Gebäude mit 26 Tiefgaragen-Stellplätzen und Fernwärmeanschluss wurde im sog. „KfW-Standard 55“ errichtet, d.h. es braucht nur 55% an Energie zu einem vergleichbaren Referenzgebäude.

Zusätzlich wurde im Jahr 2021 mit drei Bauträgermaßnahmen und zusammen 72 Wohnungen in Offenburg begonnen (Lihlstraße 44 WE, Maria-Juchacz-Straße 18 WE, Louis-Pasteur-Straße 10 WE).

Auch in den kommenden Jahren wird die Genossenschaft wie in den Vorjahren erheblich in die Modernisierung des Bestandes investieren unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder.

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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmenden Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2021 um 2,9% höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um knapp 2,0% niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Für Deutschland erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im März 2022 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 1,8% im Jahr 2022 und 3,6% im Jahr 2023, bei Inflationsraten von 6,1% und 3,4%.

Der Überfall Russlands im Februar 2022 auf die Ukraine hat spürbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Stark gestiegene Energiepreise stellen für eine Mehrheit der Unternehmen und Verbraucher eine große oder sehr große Belastung dar. Fehlende Zulieferungen und mögliche Engpässe in der Gasversorgung folgen als weitere Risiken. Der Krieg in der Ukraine hat in kurzer Zeit die politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft grundlegend verändert. Die immer noch bestehenden Verzöge-

runge und Probleme in den globalen Zuliefernetzwerken als direkte und indirekte Folge der Corona-Pandemie werden dadurch verschärft. Die wirtschaftliche Erholung wird sich weiter in die Länge ziehen, da höhere Preise den Konsum bremsen und die Investitionstätigkeit infolge der höheren geopolitischen Verunsicherungen und der voraussichtlich schwächeren Entwicklung der Unternehmenserträge ebenfalls belastet wird.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4%). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2%), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4%) sowie im Baugewerbe (+1,2%). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige, deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3% der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9% auf 5,7%. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant,

dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringem Umfang als gewohnt erfolgten.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte.

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

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 317.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftemangel auch

in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3% einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8% gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1% deutlich über der Gesamtteuerung. Mit 101,9% verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2%). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas und Strom erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1% gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5%). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4% und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutenden Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

### Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1% zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3%), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3%) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6%), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5% zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0%). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung

hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6% betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise und dem Beginn des Ukraine-Krieges sprunghaft gestiegen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1%. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4% einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2%) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2%). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30% verteuerten.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5% zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2% überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62% der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56% gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharrten 2021 aufgrund der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0% voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Im Jahr 2021 wurden Genehmigungen für rund 381.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Damit wurden 4,2% 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 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7%) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1%) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat.

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 381.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht

vermietet werden. Dies sind 51% der Baugenehmigungen des Jahres 2021.

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 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 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 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind.

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 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2% auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfrigestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

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. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

#### Regionale Rahmenbedingungen

Die Pandemie hat die regionale Wirtschaft auch in 2021 in eine wirtschaftliche Krise geführt, die sich aber nicht auf den Immobilienmarkt oder die Bauwirtschaft auswirkte. So konnte das Baugewerbe steigende Auftragseingänge und eine sehr gute Auslastung verzeichnen. Viele (Privat-)Anleger suchten Sicherheiten in Sachwerten (Immobilien). Insgesamt war der Immobilien- und Wohnungsmarkt durch eine sehr hohe Nachfrage gekennzeichnet. Auch weiterhin besteht eine sich in den letzten Jahren aufgebaute Bedarfsücke, so dass ein ausgeglichener Wohnungsmarkt nicht erkennbar ist insbesondere im Bereich des

„bezahlbaren“ Wohnraums. 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.

Laut Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird die Bevölkerung des Ortenaukreises zwischen 2017 und 2035 um knapp über 10.000 Einwohner (+2.4%) von rund 426.000 Einwohner auf rund 436.000 steigen.

Zu den Gewinnern der Zuwächse zählten vor allem die beiden großen Städte des Landkreises Offenburg und Lahr, die rund ein Viertel der Bevölkerung des Ortenaukreises ausmachen, während einige kleinere Orte in den Tallagen eher Einwohnerverluste hinnehmen mussten.

So ist die Bevölkerung Offenburgs von 2011 bis 2021 um rund 6.6% gewachsen und liegt derzeit bei rund 62.000 Personen. Dabei profitiert die Stadt weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo. Auch in den kommenden Jahren ist von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen, der sich allerdings etwas abschwächen wird. Bis 2030 wird von der Stadtverwaltung ein Zuwachs auf gut 64.000 Personen prognostiziert.

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.

Im zusammenfassenden Bericht der Stadtverwaltung Offenburg zum Verlauf des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO-GR-Vorlage 055/22) wird festgestellt: „Zwischen 2015 und Ende 2021 wurden über 1600 Wohnungen fertig gestellt. Zum 31.12.2021 waren weitere 430 Wohnungen genehmigt bzw. in Bau ... momentan wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 12-24 Monaten (bis Ende 2023) mindestens weitere etwa ca. 500-600 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen werden. Insgesamt werden so im Zeitraum von 2015 bis 2023 voraussichtlich ca. 2.100 bis 2.200 Wohnungen entstehen.“

Und weiterhin stellt der Bericht fest: „Die Entwicklung der Mietpreise in Offenburg deutet weiterhin auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin ... die Mietpreise steigen weiterhin, wenn auch mit einer etwas langsameren Geschwindigkeit ...“

Unter anderem hat die Kommunalpolitik in Offenburg und Lahr zwischenzeitlich verbindliche Sozialquoten in Höhe von 20% bei der Entwicklung von Neubauprojekten festgelegt. Der in 2020 eingeführte qualifizierte Mietspiegel in Offenburg wurde im Rahmen der Fortschreibung von 7,20 €/m<sup>2</sup> auf 7,48 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 erhöht.

## 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 2021 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden mit Bewerberbogen und Internetanfragen rund 1900 Personen. Aufgrund der stetigen Nachfrage ist der Neubau bedarfsgerechter und vor allem preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

Dem gegenüber steht eine Auswertung der Stadt bei bekannten Immobilien-Internetportalen, die für den Zeitraum 2019/2020 bereits Mieten von 9,61 €/m<sup>2</sup> angeben. Dazu stellt der o.g. Bericht fest: „Die Miethöhen bei den beiden genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU und OBG spielen eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum.“

Zum 31.12.2021 gab es in der Stadt Offenburg 756 öffentliche geförderte Wohnungen, davon sind 290 im Besitz der Gemibau (38%). Damit ist die Gemibau Spitzenreiter. Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt die GEMIBAU eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum ein.

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.

## Geschäftsverlauf

### I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Fertiggestellt wurde 2021 der Neubau von 30 geförderten Wohnungen in Offenburg-Kreuzschlag und der Neubau der Geschäftsstelle der GEMIBAU mit zusätzlich 19 innenstadtnahen Wohnungen (davon 9 gefördert).

Ferner wurde 2022 mit dem Bau von drei Bauträgerprojekten in Offenburg begonnen: 44 Eigentumswohnungen auf dem Gelände der alten Herdfabrik (Lihlstraße), 10 Reihen- bzw. Doppelhäuser in der Louis-Pasteur-Straße und weitere 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße. Bereits vor Baubeginn konnten einige der Wohnungen veräußert werden; die Nachfrage nach kostengünstigem Eigentum war in 2021 ungebrochen.

Für Ende 2022 ist der Neubau von 53 Mietwohnungen und einer Kita geplant und für 2023 weitere rund 40 Eigentumswohnungen - beide Projekte in Lahr.

### II. Verkäufe

2021 wurde der frühere Verwaltungssitz der GEMIBAU in Albersbösch rückerworben und kurz danach abgebrochen, um im Rahmen einer Nachverdichtung den Bau von 18 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage zu ermöglichen. Veräußert wurden 2021 neben wenigen Einzelwohnungen zwei Bestandsgebäude. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von rund 2,0 Mio. € generiert.

Damit wird die GEMIBAU als mit Abstand größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden seiner herausragenden (Sozial-) Verantwortung in besonderer Weise gerecht.

Sorge bereiten zunehmende gesetzliche Auflagen und die fehlende Verlässlichkeit der Politik insbesondere nach dem Fiasko der überzeichneten Anträge zu Wohnungsförderung seit Jahresbeginn 2022.

Hinzu kommen Materialengpässe, erhebliche Baukostensteigerungen und der deutliche Anstieg der Zinsen. Neue Baumaßnahmen sind kaum noch kalkulierbar. Damit werden die ambitionierten politischen Ziele für den Wohnungsbau infrage gestellt. Ebenso nachteilig wirken sich die überlangen Baugenehmigungsverfahren und die fehlende Digitalisierung der öffentlichen Hand aus.

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 2021 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2021 wie in den Vorjahren aufgrund der guten Erträge auf einem außergewöhnlich hohen Niveau. Die Genossenschaft liegt seit Jahren in der Spitzengruppe vergleichbarer Unternehmen. Betrachtet man den durchschnittlichen Aufwand für Modernisierung und

Instandhaltung der letzten fünf Jahre, so ergibt sich ein durchschnittlicher Wert in Höhe über 45 €/m<sup>2</sup>. 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 2021 von einer guten und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2021 einen sehr guten Wert von rund 7%, wobei ein Teil der betroffenen Wohnungen aus Sanierungs- und Modernisierungsgründen bewusst nicht vermietet wurden. 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 im Segment der betreuten Seniorenwohnungen ist die Nachfrage bei frei werdenden Wohnungen verhalten.

Die wenigen gewerblichen Flächen der GEMIBAU sind vermietet. Auch die durch den Umzug der GEMIBAU-Verwaltung frei gewordenen Büroflächen konnten umgehend mit einem langfristigen Mietvertrag vermietet werden. Schwierigkeiten sind nicht zu erkennen.

### V. WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2021 insgesamt 28 Wohnungseigentümergeinschaften mit 884 Wohnungen und 380 Tiefgaragen-Stellplätzen, weiterhin wurden für 2 Objekte mit 23 Wohnungen Fremdverwaltungen durchgeführt.

## Lage

1) Ertragslage	2021 T €	2020 T €	Veränderung T €
<b>Betriebsfunktionen</b>			
Hausbewirtschaftung	2.389,0	2.144,3	244,7
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.430,9	1.350,8	80,1
Betreuungstätigkeit	252,4	253,9	-1,5
Kapitaldienst	-4,2	6,5	-10,7
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>4.068,1</b>	<b>3.755,5</b>	<b>312,6</b>
Verwaltungsaufwand	2.471,9	2.222,9	249,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.596,2</b>	<b>1.532,6</b>	<b>63,6</b>
Übrige Rechnung	336,7	118,8	217,9
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1.932,9</b>	<b>1.651,4</b>	<b>281,5</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.932,9</b>	<b>1.651,4</b>	<b>281,5</b>


Aus der **Hausbewirtschaftung** erhalten wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 2,39 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr (2,14 Mio. €) ein Plus von rund 11%. Grund hierfür ist die Steigerung bei den Mieterlösen mit ca. T€ 418, was mit der Fertigstellung der Neubauten der 15 Wohnungen in Durbach zum 01.01.2021, der 30 Wohnungen in der Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg zum 01.05.2021 und den 19 Wohnungen in der Angeltgasse/Wilhelm-Bauer-Straße in Offenburg zum 01.11.2021 zusammenhängt. Höhere Mieteinnahmen kommen auch zustande, weil Mieterhöhungen bei Mieterwechsel, nach Modernisierungen von Gebäuden und nach §558 (Vergleichsmieten) bzw. in Offenburg unter Zuhilfenahme des neuen Mietspiegels durchgeführt wurden.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr mit rund 6,57 Mio. € annähernd konstant geblieben. Darüber hinaus haben wir zusätzlich rund 2,1 Mio. € mehr in den Bestand investiert, dieser Teil wurde aktiviert und erhöht unser Anlagevermögen. Mit der o.g. Fertigstellung der Neubauten gehen deutlich höhere Abschreibungen in der Größenordnung von T€ 283 einher.

Die Position der Darlehenszinsen ist mit 1,29 Mio. € im dritten Jahr in Folge nahezu identisch, Ergebnis des in 2021 weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus.

Im Wesentlichen begründet sich der höhere Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung durch ein großes Plus bei den Mieteinnahmen sowie deutlich höheren Abschreibungen und ein kleineres Minus bei der Instandhaltung durch den eigenen Regiebetrieb.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von 1,43 Mio. €, wobei dieser überwiegend von verkauften Bestandsobjekten herrührt. Wir haben 7 Wohnungen und zwei Häuser aus dem Anlagevermögen verkauft. Die Erträge hierfür betragen 2,021 Mio. €, die Buchwerte, die dabei abgingen, belaufen sich auf rund T€ 704. Zum Deckungsbeitrag tragen auch die rund T€ 106 aktivierte Eigenleistungen bei, das sind Personalkosten unserer Technischen Abteilung, die beispielsweise für Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten aktiviert werden.

1.932,9 T€ 

Jahresüberschuss

In 2021 wurden keine Erträge aus Bauträgergeschäften abgerechnet, da es kein Bauträgergeschäft gab. Zukünftig ist hier mit Erträgen zu rechnen, da wir in 2022 wieder im Umlaufvermögen bauen.

Am Ende erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund 1,43 Mio. €, welcher um T€ 80 höher ist als im Vorjahr.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümergebühren bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist konstant und beträgt T€ 252,4. Hierbei sind auch Erlöse aus der technischen Betreuung unserer eigenen technischen Abteilung enthalten.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit minus T€ 4,3 negativ und kann aufgrund der Geringfügigkeit an dieser Stelle vernachlässigt werden.

In der **Übrigen Rechnung** sind diverse Erträge und Aufwendungen aufgeführt, zum Beispiel Versicherungsentschädigungen verschiedener Art, Pachten, Einnahmen von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten oder auch die Auflösung von Rückstellungen. Aus diesem Bereich erhalten wir einen Deckungsbeitrag von T€ 336,7. Dieser ist damit um T€ 248,9 höher als im Jahr zuvor. Hauptgrund für den Anstieg ist die Auflösung eines Teils einer großen Rückstellung, die wegen Mängeln beim Bauträgerprojekt Okenstraße 14 in Offenburg gebildet wurde. Die Mängel sind zwischenzeitlich behoben.

Die **Verwaltungsaufwendungen** betragen 2,47 Mio. € und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 248,9 erhöht. Allerdings sind Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben im Grunde gleich geblieben, eine kleine Steigerung gab es bei den freiwilligen sozialen Aufwendungen mit T€ 14, die durch die neu geschaffene betriebliche Krankenversicherung begründet ist.

Die Steigerung begründet sich durch deutlich höhere sächliche Verwaltungskosten. Dies ist ein Sondereffekt des Jahres 2021 aufgrund des Umzugs der Verwaltung aus der Gerberstraße 24 in den Neubau in der Wilhelm-Bauer-Straße 19 in Offenburg und die damit notwendigen Arbeiten und Mehraufwendungen, beispielsweise hinsichtlich EDV-Installation, aber auch notwendiger Digitalisierung von Unterlagen inkl. Bauplänen unserer Projekte der vergangenen Jahre oder auch höhere Reinigungskosten der neuen Verwaltung. Weiterhin kommen Umzugspauschalen zum Tragen, welche wir Mietern aus der Moltkestraße in OG und der Geigerstraße 6,8 in Lahr bezahlt haben infolge geplanter Kernsanierung bzw. Abriss. Auch ergeben sich höhere Abschreibungen auf Geschäftsausstattung, was mit der Neuanschaffung von Möbeln für die neue Verwaltung einhergeht.

Und zuletzt werden die Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung, die mit T€ 688 direkt zu Beginn dem ersten Betriebsbereich, der Hausbewirtschaftung, zugeordnet wurden, in gleicher Höhe nun wieder abgezogen.

In Summe erhalten wir trotz gleich gebliebener Ausgaben bei Löhnen und Gehältern selbst einen um T€ 248 höheren Verwaltungsaufwand.

Aus den 5 Betriebsbereichen erhalten wir Deckungsbeiträge von rund 4,4 Mio. €, ein Plus im Vergleich zum Vorjahr vor T€ 530. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 1.932.942,22**.

Die Ertragslage für das Jahr 2021 kann als gut bezeichnet werden.



## 2) Finanzlage

### Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2021 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2021 T€	2020 T€
- Jahresüberschuss	1.932,9	1.651,4
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.460,5	3.144,8
- aktivierte Eigenleistungen	-106,5	-110,3
- Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,3	0,3
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17,4	21,3
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0,0	-15,0
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-266,4	-22,6
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.148,6	-1.251,7
- Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.184,2	-1.624,4
- Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	941,1	-509,3
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-362,2	-266,0
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.290,5	1.288,6
- Ertragsteuererstattung	1,9	2,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.576,7</b>	<b>2.309,2</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,4	-25
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.782,5	1.815,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.621,3	-13.787,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-15,3	-0,6
- Erhaltene Zinsen	1,2	5,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.855,3</b>	<b>-11.991,2</b>
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.370,6	13.848,0
- planmäßige Tilgungen	-4.194,3	-3.913,8
- außerplanmäßige Tilgungen	-2.528,1	-66,3
- Gezahlte Zinsen	-1.291,7	-1.294,1
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	-295,0	158,4
- Auszahlungen für Dividenden	-439,8	-427,2
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	0,0	-80,7
- Einzahlung von Bausparguthaben	952,7	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.574,4</b>	<b>8.224,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>295,8</b>	<b>-1.457,7</b>
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	476,0	1.933,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>771,8</b>	<b>476,0</b>

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2021 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen.

Die Eigenkapitalquote stieg leicht an von 30,4% per 31.12.2020 auf 30,7% zum 31.12.2021. Die Eigenkapitalrentabilität stieg von 4,0% auf 4,5% und der Verschuldungsgrad sank leicht von 2,3% auf 2,2%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen von 86,5 Mio. € auf 89,2 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln für 3 Bauträgerprojekte zurückzuführen ist. Die Verbindlichkeiten betreffen langfristige Objektfinanzierungen, womit die Zinsen langfristig gesichert sind.

Per 31.12.2021 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund T€ 772 zur Verfügung.

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

## 3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	128.614,5	91,4%	126.675,5	90,0%	<b>1.939,0</b>
Finanzanlagen	37,5	0,0%	22,2	0,0%	<b>15,3</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Verkaufsgrundstücke	4.441,8	3,2%	3.390,8	2,4%	<b>1.051,0</b>
Unfertige Leistungen	4.612,2	3,3%	4.292,3	3,0%	<b>319,9</b>
Andere Vorräte	203,4	0,1%	234,5	0,2%	<b>-31,1</b>
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	2.084,0	1,5%	1.098,9	0,8%	<b>985,1</b>
Flüssige Mittel	771,8	0,5%	1.428,5	1,0%	<b>-656,7</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>140.765,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>137.142,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.622,5</b>

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Rückstellungen	450,1	0,3%	716,2	0,5%	<b>-266,1</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	89.237,9	63,4%	86.593,0	61,5%	<b>2.644,9</b>
aus erhaltenen Anzahlungen	4.792,7	3,4%	4.718,8	3,4%	<b>73,9</b>
aus Lieferungen und Leistungen	2.723,1	1,9%	3.157,1	2,2%	<b>-434,0</b>
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	300,3	0,2%	284,5	0,2%	<b>15,8</b>
Fremdkapital	97.504,3	69,3%	95.469,6	67,8%	<b>2.034,7</b>
Eigenkapital	43.260,9	30,7%	41.673,1	29,6%	<b>1.587,8</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>140.765,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>137.142,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.622,5</b>

## 140,8 Mio. €

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich von rund 137,1 Mio. € auf 140,8 Mio. €.

Innerhalb des **Anlagevermögens** ergab sich eine große Verschiebung mit mehr als 12 Mio. € von Anlagen im Bau in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten durch Fertigstellung unserer zwei Projekte Hertha-Wiegand-Straße und Wilhelm-Bauer-Straße/Angelgasse in Offenburg.

Die Bauvorbereitungskosten stiegen deutlich an von rund T€ 273 auf rund 1,4 Mio. €. Die Kernsanierung in der Moltkestraße 13, 15, 17 in Offenburg sowie der geplante Neubau in der Jammstraße in Lahr mit 53 Wohnungen und einem Kindergarten machen sich hier deutlich bemerkbar. Beide Projekte werden 2022 begonnen.

Mit dem Umzug unserer Verwaltung von der Gerberstraße 24 in die Wilhelm-Bauer-Straße 19 ging eine erhebliche Steigerung bei der Geschäftsausstattung einher.

In Summe erhöhte sich das Anlagevermögen von 126,6 Mio. € auf 128,7 Mio. €.

Das **Umlaufvermögen** veränderte sich leicht von rund 10,4 Mio. € auf 12,1 Mio. €.

Auch hier tragen die Bauvorbereitungskosten zum höheren Ausweis bei. Sie stiegen von rund T€ 571 auf rund 1,8 Mio. €. Es machen sich Aktivitäten bei geplanten vier Bauträgerprojekten bemerkbar. In 2022 wird mit drei dieser Projekte begonnen, alle in Offenburg.

Die Position „Sonstige Forderungen“ erhöhte sich stark auf knapp 1,4 Mio. €. Hierbei handelt es sich insbesondere um Tilgungszuschüsse bei Modernisierungsmaßnahmen, aber auch um Forderungen gegenüber der Stadt Offenburg hinsichtlich Sanierungsmitteln und Forderungen gegen den Nachfolgemietler unseres ehemaligen Verwaltungssitzes in der Gerberstraße 24 wegen Herstellung der Vermietbarkeit für deren Zwecke.

Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend **flüssige Mittel** in Höhe von rund T€ 772.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 41,7 Mio. € auf 43,3 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,93 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,486 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Weiterhin erhöhte sich das Geschäftsguthaben von rund 7,68 Mio. € auf rund 7,78 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 30,4%, auf 30,7%.

Die Rückstellungen haben sich deutlich um rund T€ 265 verringert. Aus kaufmännischer Vorsicht wurden infolge auftretender Mängel für das Bauträgerprojekt in der Okenstraße in Offenburg zusätzlich erhebliche Rückstellungen gebildet. Nach zwischenzeitlicher Erledigung der Mängel wurde zum 31.12.2021 ein größerer Teil dieser Rückstellungen aufgelöst.

Bei den **Verbindlichkeiten** ist die Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren gering und betrifft im Wesentlichen einen Betriebsmittelkredit, der zum 31.12.21 mit 2,5 Mio. € valutierte. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen somit 89,2 Mio. € (Vorjahr 86,5 Mio. €).

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

## Finanzielle Leistungsindikatoren

		2021	2020
<b>Eigenkapitalquote</b>	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ - SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	30,7	30,4
<b>Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.</b>	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	5,64	5,54
<b>% Anteil der Erlösschmälerungen</b>	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$ %	1,4	1,2
<b>% Anteil der Mietforderungen</b>	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$ %	0,5	0,5
<b>Fluktuationsrate</b>	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	7,7	7,3
<b>Leerstandsquote</b>	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	2,1	1,3
<b>Instandhaltung/m² p.a.</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	35,07	36,13
<b>Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	45,50	50,21
<b>Verwaltungskosten/m² p.a.</b>	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	11,65	11,79

Die Bilanzsumme stieg leicht an auf 140,8 Mio. € (plus 2,6%). Die Eigenkapitalquote stieg ebenfalls leicht von 30,4% auf 30,7%.

Die Durchschnittsmiete ist um rund 1,8% angestiegen und beträgt jetzt € 5,64/qm. 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 2020 in Kraft getreten ist, vorgenommen. Darüber hinaus tragen Fertigstellungen von 15 Wohnungen in Durbach und 49 Wohnungen in Offenburg zum höheren Ausweis bei. Die noch immer moderate Durchschnittsmiete bietet weiteren Spielraum nach oben in den kommenden Jahren.

Die Mieterfluktuation betrug in 2021 nach 7,3% im Jahr zuvor 7,7%. Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote gute 6,6%.

Der Anteil der Erlösschmälerungen bewegt sich mit 1,4% in einem normalen, unproblematischen Bereich.

Die Leerstandsquote beträgt 2,1%. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir 2 Gebäude in Lahr und ein Gebäude in Offenburg aufgrund eines geplanten Abrisses bzw. einer geplanten Kernsanierung entmietet. Die um diesen Effekt bereinigte Quote beträgt 1,0%. Auch die dann noch verbleibenden Leerstände sind nicht strukturell, sondern überwiegend wegen Modernisierung bzw. Renovierung geplant und aus unserer Sicht eine vernachlässigbare und absolut vertretbare Größe.

Die Mietforderungen sind wie im Vorjahr mit 0,5% weiterhin 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 ähnlichem 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 2022 mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 1.890. Damit erreichen wir unser Ziel, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen.

Die Mieterträge werden um ca. T€ 300 steigen, zum einen durch Neubezug der 30 in 2021 fertiggestellten Wohnungen in der Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg, zum anderen werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach §558 BGB 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 2022 keine Auswirkung.

Durch Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen rechnen wir gemäß Wirtschaftsplan mit Erträgen in Höhe T€ 530.

Wir planen, für Instandhaltungsmaßnahmen rund 9,1 Mio. € auszugeben, wobei hiervon rund 3,2 Mio. € aktiviert werden und 5,9 Mio. € unser Jahresergebnis beeinflussen.

Die Abschreibungen werden in 2022 weiter leicht steigen. Keine signifikanten Änderungen zum Vorjahr erwarten wir bei den Personalkosten.

Auch die Zinsbelastung wird sich trotz weiterer Darlehensneuaufnahme kaum ändern und sich sogar leicht verringern. Dabei profitieren wir vom noch immer relativ niedrigen Zinsniveau und einer größeren Umfinanzierung zu deutlich günstigeren Konditionen.

Die Eigenkapitalquote wird konstant bleiben und die Liquidität wird im Jahr 2022 jederzeit gegeben sein.

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

### II. Risiko- und Chancenbericht

#### Risiken

Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat 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 aktuell 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. 1,5 bis maximal 2% aus. Es wird auch in 2022 einen 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 zwischenzeitlich erhebliches und nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Baukosten sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen und tun dies ganz aktuell weiter. Hinzu kommen Lieferschwierigkeiten bei verschiedenem Material. Für unsere aktuellen Projekte scheint das Risiko überschaubar, da wir für diese Projekte GU-Verträge abgeschlossen haben. Dennoch besteht die Gefahr, dass die Generalunternehmer trotz gültigem Vertrag Nachforderungen stellen könnten, wobei wir mit den beiden beauftragten Firmen in engem Kontakt stehen.

Die Herstellungskosten haben wir stets im Blick und werden für jedes neue Projekt die jeweilige Wirtschaftlichkeit prüfen, bevor wir bauen.

Unser langfristiger Modernisierungsplan für unseren Bestand wird weiterverfolgt und abgearbeitet. Grundsätzlich besteht auch hier das Risiko, die geplanten Kosten im Wirtschaftsplan durch nicht vorhersagbare Zusatzkosten oder Mehrkosten durch Verteuerung von Baumaterialien nicht einhalten zu können. 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 zwischenzeitlich als 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 2.784 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 € 5,64 je qm 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 Gebrauchtimmobilien 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 ist hierzu ein Projekt in Lahr mit 40 Wohnungen in Planung, Baubeginn ist in 2023 vorgesehen.

Mit dem Bau von drei Projekten mit insgesamt 72 Einheiten jeweils in Offenburg wird 2022 begonnen. Hieraus werden sich positive Auswirkungen auf unser Ergebnis insbesondere 2023 und auch noch 2024 einstellen.

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

[www.gemibau.de](http://www.gemibau.de)