

Inhalt

4 Lagebericht

4 Geschäftsmodell der Genossenschaft

5 Ziele und Strategie

6 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

13 Wettbewerbsverhältnisse

13 Nachfrage

14 Geschäftsverlauf

14 Bautätigkeit und Grundstückspolitik

14 Verkäufe

15 Modernisierung und Instandhaltung

15 Vermietung und Bewirtschaftung

15 WEG-Verwaltung

16 Lage

16 Ertragslage

18 Finanzlage

20 Vermögenslage

22 Finanzielle Leistungsindikatoren

24 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 mit deutlichen Schwerpunkten in Offenburg (ca. 1600 Wohnungen) und Lahr (über 800 Wohnungen) erstrecken. Darüber hinaus erstellt die GEMIBAU Mietwohnungen für den Eigenbestand, betreibt Bauträgergeschäft und verwaltet knapp 900 Wohnungen für Dritte.

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 01.01.2023 hatte die GEMIBAU 3777 Mitglieder (01.01.2022: 3751) und damit annähernd den gleichen Stand wie im Vorjahr; das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2023 ca. 7,28 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 5,72 €/m² deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Der 2020 in Offenburg eingeführte qualifizierte Mietspiegel wurde zum 01. Juni 2022 mittels Verbraucherpreisindex fortgeschrieben mit einer Geltungsdauer bis zum 31. Mai 2024. Er führte zu einer Erhöhung von 3,9%. Damit ergab sich gemäß Mietspiegel ein neuer Durchschnittswert in Höhe von 7,48 €/m² (+ 0,28 €/m²). Rund 97% (!) der Mietwohnungen der GEMIBAU liegen unter diesem Wert.

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. Die 2020 durchgeführte Migration der EDV in eine cloudbasierte Lösung konnte problemlos umgesetzt werden und garantiert eine hohe IT-Sicherheit.

Seit Mitte 2021 befindet sich die GEMIBAU in ihrer neuen Geschäftsstelle am Rande der Altstadt. Der Umzug in den Neubau hat sich gut bewährt. Die Bürostrukturen, Arbeitsabläufe und Kommunikationswege konnten deutlich verbessert werden. Insgesamt bestehen eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitsmotivation.

Ende 2021 wurde mit drei Bauträgermaßnahmen und zusammen 72 Wohnungen in Offenburg begonnen (Lihlstraße 44 WE, Maria-Juchacz-Straße 18 WE, Louis-Pasteur-Straße 10 WE). Die Realisierung der Projekte erfolgte kontinuierlich trotz Liefer- und Materialschwierigkeiten. Zwei Projekte (Maria-Juchacz-Straße und Louis-Pasteur-Straße) werden bis Mitte 2023 fertiggestellt, das dritte Projekt bis Anfang 2024. Der Verkauf der Wohneinheiten entwickelte sich gut.

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 im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7% höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8% bis 0,3%. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3% schrumpfen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3%). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0%).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6%).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3% zurück.

Das produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3%. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Krieges in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3% oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7%. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3%. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7% erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11% zurückgegangen.

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 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

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.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2%, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftemangel auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6% im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholwirkungen im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im

Inland (+45,4%). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2%).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1% zulegen, lediglich im ersten Corona-Jahr 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleistungen für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat

die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3% unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6% zurück.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4% einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9% erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1% gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4%. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1% ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8% über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4% über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6% etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1%). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3% teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2%. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6%.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7%. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2%), Metallbauarbeiten (+20,7%) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8%).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6%.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2% sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1%).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62% der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13% des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5% bis 3,9% einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1% weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene

Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9%).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8%) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 295.000 Wohnungen gebaut. Darin enthalten sind Wohnungen in Neubauten und Bestandsgebäuden. Insgesamt bewegt sich der Neubau auf dem Niveau von 2021, damit wurde das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen jedoch krachend verfehlt. Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32%) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64%) und unzureichende (62%) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79%) nennen außer-

dem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76%) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42%), Materialengpässe (38%) und gestiegene Energiekosten (30%) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19%) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19%) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14% und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Regionale Rahmenbedingungen

Die hohe Inflation, steigende Hypothekenzinsen und massiv erhöhte Baukosten machen Investitionen im Wohnungsbau und deren Finanzierung über Verkauf oder Vermietung immer schwieriger. Waren im ersten Quartal 2022 die Auswirkungen des Ukraine-Krieges noch nicht signifikant spürbar, so hat sich die Situation von Quartal zu Quartal deutlich verschlechtert. Erste Immobilienunternehmen haben bereits ihre Projekte im Wohnungsneubau gestoppt, da die zu Kostendeckung nötigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In diesem schwierigen baukonjunkturellen Umfeld ist für 2023 mit einer gedämpften bis stagnierenden Entwicklung in der Wohnungswirtschaft zu rechnen, obwohl weiterhin eine steigende Wohnungsnachfrage besteht. Hinzu kommen erhöhte Kosten für Energie und Lebensunterhalt und eine hohe Inflation, so dass die verfügbaren Einkommen der Haushalte geschmälert sind. Weiterhin besteht eine sich in den letzten Jahren aufgebaute Bedarfs-lücke: ein ausgeglichener Wohnungsmarkt insbesondere im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnraums ist nicht erkennbar.

Laut Pressemitteilung Nr. 146/2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Bevölkerung Baden-Württembergs auch im Jahr 2022 gewachsen, wobei der Ortenaukreis nach dem Stadtkreis Mannheim den zweithöchsten Zuwachs aller 44 Stadt- und Landkreise aufweist. Ein Indiz für die hohe Attraktivität der Region. 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.

Zusammengefasst stellt beispielsweise der Bericht der Stadtverwaltung Offenburg (GR-Vorlage 055/22) fest, dass „von 2011 bis 2021 die Bevölkerung Offenburgs um 6,6% gewachsen ist ... und auch in den kommenden Jahren von einem weiteren Bevölkerungswachstum auszugehen ist.“ So wird im Zeitraum 2022 bis 2025 ein Bevölkerungswachstum auf rund 2,4% prognostiziert und bis zum Jahr 2030 auf 3,4%.

Die GEMIBAU ist vorwiegend in diesen beiden Städten des Ortenaukreises tätig. Wesentliches Merkmal dieser Wohnungsmärkte ist eine relativ starke Differenzierung in Teilsegmenten. 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). Alle Städte verfügen über einen umfangreichen Mietwohnungsmarkt 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.

In dem bereits erwähnten Bericht der Stadtverwaltung Offenburg zum Verlauf des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells wird weiterhin festgestellt: „Zwischen 2015 und Ende 2021 wurden über 1600 Wohnungen fertig gestellt. Zum 31.12.2021 waren weitere 430 Wohnungen genehmigt bzw. im 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 weiter: „Die Entwicklung der Mietpreise in Offenburg deutet weiterhin auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin... die Mietpreise steigen weiterhin, wenn auch mit einer etwas langsameren Geschwindigkeit... Die Miethöhen bei den beiden genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU und OBG spielen eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum.“

Zum 31.12.2022 gab es in der Stadt Offenburg 754 öffentliche geförderte Wohnungen, davon sind 316 im Besitz der GEMIBAU (42%). Damit ist die GEMIBAU Spitzenreiter. Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt damit 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 nach wie vor eine rege Bautätigkeit. Die Nachfrage nach preiswerten und bezahlbaren Eigentums- und Mietwohnungen ist unverändert hoch, ebenso der Bedarf an qualitativ gut modernisierten Wohnungen.

IV. Wettbewerbsverhältnisse

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 2800 eigene Wohnungen und ist damit das größte Wohnungsunternehmen in Mittelbaden. Über 1600 Wohnungen befinden sich in Offenburg, weitere rund 800 in Lahr, während sich die übrigen knapp 400 Wohnungen auf Achern, Oberkirch, Ettenheim und Herbolzheim verteilen.

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

V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2022 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerberbogen und Internetanfragen knapp 2000 Personen. Aufgrund der stetigen Nachfrage ist der Neubau bedarfsgerechter und vor allem preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

Geschäftsverlauf

I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Der 2021 begonnene Neubau von drei Bauträgerprojekten in Offenburg konnte trotz Materialengpässen und Baupreissteigerungen ohne nennenswerte Abweichungen fortgesetzt werden: zwischenzeitlich steht der Rohbau der 44 Eigentumswohnungen auf dem Gelände der alten Herdfabrik (Lihlstraße) und mit den Ausbauarbeiten wurde begonnen, die 10 Reihen- bzw. Doppelhäuser in der Louis-Pasteur-Straße und weitere 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße werden zur Jahresmitte 2023 fertiggestellt und übergeben. Bereits vor Baubeginn konnten einige der Wohnungen veräußert werden; die Nachfrage nach kostengünstigem Eigentum war in der ersten Hälfte 2022 ungebrochen, hat aber in der zweiten Jahreshälfte signifikant nachgelassen.

Ferner wurde mit der Vollmodernisierung und Aufstockung eines Gebäudes in der Moltkestraße in Offenburg begonnen, nachdem alle Bestandsmieter wohnversorgt werden konnten. Die vorhandenen 24 Bestandswohnungen werden grundrisstechnisch angepasst, teilweise Aufzüge eingebaut und das Dachgeschoss erhält im Rahmen einer Nachverdichtung eine Aufstockung mit 6 Wohnungen. Das Projekt wird Anfang 2024 fertiggestellt.

II. Verkäufe

Veräußert wurden 2022 neben wenigen Einzelwohnungen vier kleine Bestandsgebäude mit 16 WE. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von rund 1,37 Mio. € generiert.

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

Anfang 2023 wurde mit dem Neubau von 53 Mietwohnungen (davon 23 öffentlich gefördert) und einer Kita begonnen und für 2024 sollen weitere rund 40 Eigentumswohnungen entstehen - beide Projekte in Lahr.

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 abrupten Ende der Wohnungsneubauförderung Anfang 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.

III. Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2022 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2022 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 knapp 48 €/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 2022 von einer guten und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2022 einen sehr guten Wert von rund 6,2%, 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 2022 insgesamt 27 Wohnungseigentümergeinschaften mit rund 851 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten sowie 565 Garagen bzw. Stellplätzen. Weiterhin wurden für 2 Objekte mit 21 Wohnungen und 2 gewerblichen Einheiten Fremdverwaltungen durchgeführt.

Lage

1) Ertragslage	2022 T €	2021 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	2.259,2	2.389,0	-129,8
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.497,1	1.430,9	66,2
Betreuungstätigkeit	248,8	252,4	-3,6
Kapitaldienst	-78,6	-4,2	-74,4
Summe Deckungsbeiträge	3.926,5	4.068,1	-141,6
Verwaltungsaufwand	2.672,0	2.471,9	200,1
Betriebsergebnis	1.254,5	1.596,2	-341,7
Übrige Rechnung	349,8	336,7	13,1
Jahresergebnis vor Steuern	1.604,3	1.932,9	-328,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.604,3	1.932,9	-328,6

Aus der **Hausbewirtschaftung** erhalten wir im Vergleich zum Vorjahr einen um T€ 228 geringeren Deckungsbeitrag in Höhe von rund 2,26 Mio. € (Vorjahr 2,39 Mio. €).

Für dieses Ergebnis sind mehrere Gründe ausschlaggebend. Wir erzielen auf der einen Seite deutlich höhere Erlöse bei den Kaltmieten (+T€ 429) und bezahlen deutlich weniger Zinsen (-T€ 199) als im Jahr zuvor. Auf der anderen Seite haben wir die Instandhaltungskosten nochmals um T€ 212 gesteigert, nämlich von 6,57 Mio. € auf 6,78 Mio. € und vor allem schlagen die deutlich angestiegenen Abschreibungen auf Wohnbauten mit einem Plus von rund T€ 400 stark zu Buche. Neben den planmäßigen Abschreibungen machen sich diese auch durch Abriss der Gebäude Jammstraße 9 / Geigerstraße 6, 8 in Lahr bemerkbar.

Die Steigerung bei den Mieterlösen geht wesentlich mit der Fertigstellung der 30 Wohnungen in der Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg und den 19 Wohnungen in der Angelgasse/Wilhelm-Bauer-Straße in Offenburg einher, im Jahr 2022 schlagen diese Mieteinnahmen voll zu Buche. 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. Wir erbringen mit unserer technischen Abteilung und unserem Regiebetrieb (Maler und Hausmeister) u.a. Leistungen für die Hausbewirtschaftung. Auch dieser Bereich ist im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 100 angestiegen und hat somit zu Mehraufwendungen geführt.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 1,5 Mio. €. Dieser ist wie bereits im Jahr zuvor überwiegend mit dem Verkauf von Bestandsobjekten zu begründen. Wir haben 5 einzelne Wohnungen aus dem Anlagevermögen verkauft. Darüber hinaus wurde ein Altbestand aus den 1950er Jahren in Oberkirch mit 16 in die Jahre gekommenen Wohnungen veräußert. Die Erträge hierfür betragen rund 1,74 Mio. €, die Buchwerte, die dabei abgingen, belaufen sich auf rund T€ 340.

Zum Deckungsbeitrag tragen auch die rund T€ 79 aktivierte Eigenleistungen bei, das sind Personalkosten unserer eigenen Technischen Abteilung, die beispielsweise für Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten aktiviert werden.

1.604,3 T€

Jahresüberschuss

2022 wurden noch keine Erträge aus Bauträgergeschäften abgerechnet. Wir befinden uns aktuell im Bau von insgesamt drei Anlagen - alle drei in Offenburg -, die wir verkaufen und deren Erträge 2023 und 2024 wirksam werden.

Der erwirtschaftete Deckungsbeitrag von rund 1,5 Mio. € ist somit um T€ 66 höher als im Vorjahr.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist erneut konstant und beträgt T€ 248,8. Der Großteil der Erträge generieren wir durch Verwaltung von derzeit 27 Wohnungseigentümergeinschaften mit rund 851 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten sowie rund 565 Garagen bzw. Stellplätzen.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit -T€ 78,6 negativ. In diesen Bereich fallen Zinsen in Höhe von rund T€ 81, die wir im Jahr 2022 für Zwischenfinanzierung unserer drei Bauträgerprojekte bezahlt haben, womit sich der negative Deckungsbeitrag erklären lässt.

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 rund T€ 350, der in etwa dem Deckungsbeitrag des Vorjahres entspricht (T€ 336,7). 2022 haben wir Rückstellungen in Höhe von rund T€ 249 aufgelöst und damit T€ 21,9 mehr als im Jahr zuvor.

Die **Verwaltungsaufwendungen** betragen 2,57 Mio. € und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 102 erhöht. Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben sind hierbei um rund 3% angestiegen (+T€ 75).

Die sächlichen Verwaltungskosten haben sich um T€ 125 erhöht. Deutliche Mehraufwendungen gab es beispielsweise bei der EDV-Migration in eine andere Cloud und damit zusammenhängende Prozesse, höhere Raumkosten und nicht umlagefähige Betriebskosten in Zusammenhang mit dem Umzug der Verwaltung und der Neuvermietung des alten Verwaltungsgebäudes sowie höhere Kosten beim Zahlungsverkehr und bei der Mitarbeiterfortbildung. Ebenso stiegen die Autobetriebskosten durch Abschluss neuer Leasingverträge und Anschaffung eines zusätzlichen Fahrzeugs für den Regiebetrieb an.

Beim Verwaltungsaufwand werden die Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung, die mit T€ 786 direkt zu Beginn dem ersten Betriebsbereich, der Hausbewirtschaftung, zugerechnet wurden, in gleicher Höhe nun wieder abgezogen, saldiert bleiben Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 2,57 Mio. €.

Aus den 5 Betriebsbereichen erhalten wir Deckungsbeiträge von rund 4,18 Mio. €, ein Minus im Vergleich zum Vorjahr vor T€ 226,8. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 1.604.275,32**.

Die Ertragslage für das Jahr 2022 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2022 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2022 T€	2021 T€
- Jahresüberschuss	1.604,3	1.932,9
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.841,4	3.460,5
- aktivierte Eigenleistungen	-79,2	-106,5
- Zunahme langfristiger Rückstellungen	-0,6	0,3
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15,0	17,4
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-270,3	-266,4
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.394,9	-1.148,6
- Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-10.769,3	-1.184,2
- Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	1.244,6	403,7
- Abnahme kurzfristiger Passiva	8.999,7	-340,9
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.165,6	1.290,5
- Ertragsteuererstattung	1,6	1,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.357,9	4.060,6
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,0	-2,4
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.712,5	1.782,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.471,7	-7.488,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,2	-15,3
- Erhaltene Zinsen	1,4	1,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.759,0	-5.722,2
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	11.332,0	9.370,6
- planmäßige Tilgungen	-4.420,0	-4.193,8
- außerplanmäßige Tilgungen	-6.505,6	-2.535,1
- Gezahlte Zinsen	-1.167,0	-1.291,7
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	-305,7	94,8
- Auszahlungen für Dividenden	-447,0	-439,8
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	0,0	952,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.513,3	1.957,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	85,6	295,8
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	771,8	476,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	857,4	771,8

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2022 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen.

Die Eigenkapitalquote sank leicht von 30,7% per 31.12.2021 auf 29,2% zum 31.12.2022, die Eigenkapitalrentabilität von 4,5% auf 3,6% und der Verschuldungsgrad stieg leicht von 2,2% auf 2,4%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten blieben mit 89,6 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 89,2 Mio. € konstant, wobei es eine Erhöhung der Verbindlichkeiten durch die Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln für drei Baurägerprojekte gab, die durch den Rückgang von Verbindlichkeiten bei langfristigen Finanzierungen kompensiert wurde.

Durch langfristige Objektfinanzierungen sind die Zinsen langfristig gesichert.

Per 31.12.2022 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund T€ 857 zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	129.000,0	85,3%	128.614,5	85,1%	385,5
Finanzanlagen	37,7	0,0%	37,5	0,0%	0,2
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	15.211,2	10,1%	4.441,8	2,9%	10.769,4
Unfertige Leistungen	4.841,9	3,2%	4.612,2	3,1%	229,7
Andere Vorräte	415,0	0,3%	203,4	0,1%	211,6
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	842,5	0,6%	2.084,0	1,4%	-1.241,5
Flüssige Mittel	857,4	0,6%	771,8	0,5%	85,6
Gesamtvermögen	151.205,7	100,0%	140.765,2	100,0%	10.440,5

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Rückstellungen	179,1	0,1%	450,1	0,3%	-271,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	89.656,7	59,3%	89.237,9	59,0%	418,8
aus erhaltenen Anzahlungen	13.889,6	9,2%	4.792,7	3,2%	9.096,9
aus Lieferungen und Leistungen	3.027,7	2,0%	2.723,1	1,8%	304,6
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	339,3	0,2%	300,3	0,2%	39,0
Fremdkapital	107.092,4	70,8%	97.504,1	69,3%	9.588,3
Eigenkapital	44.113,3	29,2%	43.261,1	30,7%	852,2
Gesamtkapital	151.205,7	100,0%	140.765,2	100,0%	10.440,5

151,2 Mio. €

Bilanzsumme

Das **Anlagevermögen** veränderte sich marginal um plus 0,3% von 128,6 Mio. € auf 129,0 Mio. €.

Hierbei ergab sich eine Reduzierung bei den Sachanlagen um rund 2,5 Mio. €, zum einen vermindert durch höhere planmäßige Abschreibungen sowie Abschreibungen durch Abriss der Bestandsgebäude Jammstraße 9 und Geigerstraße 6/8 in Lahr und durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen, zum anderen erhöhend durch die Aktivierungen aus unserem Modernisierungsprogramm, dies allerdings nicht in dem Maße wie die genannten Verminderungen, weshalb es zu dem Rückgang bei den Sachanlagen kam.

Unsere beiden begonnenen Baumaßnahmen für den Bestand in Lahr, Jammstraße (53 Wohnungen plus Kindergarten) und Offenburg, Moltkestraße (Kernsanierung) erhöhen das Anlagevermögen mit rund 4,5 Mio. € in der Position „Anlagen im Bau“. Die im vergangenen Jahr bilanzierten Bauvorbereitungskosten entfallen dafür.

Beim **Umlaufvermögen** gab es durch den Baubeginn von 3 Baurägermaßnahmen deutliche Verschiebungen. Die im vergangenen Jahr bilanzierten Grundstücke sowie die Bauvorbereitungskosten für 44 Wohnungen in der Lihlstraße, für 18 Wohnungen in der Maria-Juchacz-Straße sowie die 6 Reihen- und 2 Doppelhäuser (4 Hälften) in der Louis-Pasteur-Straße, jeweils in Offenburg, werden nunmehr in den unfertigen Bauten bilanziert. Hier sind per 31.12.2022 rund 13,6 Mio. € ausgewiesen.

Ein höherer Ausweis im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich bei den Vorräten, insbesondere dem Heizmaterial sowie bei einer Forderung aus Verkauf von Grundstücken.

„Sonstige Forderungen“ reduzierten sich deutlich. Hier wurden im vergangenen Jahr sehr hohe Tilgungszuschüsse für unsere Modernisierungsmaßnahmen und für den Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen bilanziert, dies entfällt im Jahr 2022.

Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend **flüssige Mittel** in Höhe von rund T€ 857.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere durch den Baubeginn bei 3 Baurägerprojekten von 12,1 Mio. € auf 22,2 Mio. €.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich leicht von 43,3 Mio. € auf 44,1 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,6 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,176 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Andererseits verringerte sich das Geschäftsguthaben von rund 7,78 Mio. € auf rund 7,47 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 30,7%, auf 29,2%.

Die Rückstellungen haben sich deutlich von rund T€ 425 auf rund T€ 155 verringert.

Die ehemals gebildete Rückstellung wegen aufgetretener Mängel beim Baurägerprojekt in der Okenstraße in Offenburg konnte nach zwischenzeitlicher Erledigung aller Mängel zum 31.12.2022 vollständig aufgelöst werden.

Ebenso wurde ein größerer Teil der Gewährleistungsrückstellung für die Baurägermaßnahme Kronenplatz 3-19 in Offenburg aufgelöst, da die Gewährleistung abgelaufen ist.

Die **Verbindlichkeiten** sind im Vergleich zum Vorjahr – überwiegend bedingt durch den Baubeginn der 3 Baurägerprojekte und den damit verbundenen Anzahlungen der Kaufanwärter – von 96,98 Mio. € auf 106,83 Mio. € angestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen somit 89,6 Mio. € und haben sich kaum verändert.

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich deutlich um rund 7,4% von rund 140,8 Mio. € auf 151,2 Mio. €.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2022	2021
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ - SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	29,2	30,7
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	5,72	5,64
% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$ %	0,7	1,4
% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$ %	0,5	0,5
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	6,2	7,7
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	0,4	2,1
Instandhaltung/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	36,95	35,07
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	45,94	45,50
Verwaltungskosten/m² p.a.	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	12,09	11,65

Die Bilanzsumme stieg durch umfangreiche Bautätigkeit in Anlage- und Umlaufvermögen deutlich um 7,4% von 140,8 Mio. € auf 151,2 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote sank von 30,7% auf 29,2%. Die Durchschnittsmiete ist leicht angestiegen und beträgt jetzt € 5,72/qm Wohnfläche (Vorjahr € 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. Die noch immer moderate Durchschnittsmiete bietet weiteren Spielraum nach oben in den kommenden Jahren.

Die Mieterfluktuation betrug 2022 lediglich noch 6,2% (nach 7,7% in 2021 und 7,3% in 2020). Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote gute 5,5%.

Der Anteil der Erlösschmälerungen ist mit 0,7% sehr gering und unproblematisch.

Die Leerstandsquote beträgt lediglich noch 0,4%. Es gibt keinen strukturellen Leerstand. Wenn Wohnungen leer stehen, dann in der Regel wegen altersbedingter Sanierung bzw. Modernisierung nach Mieterkündigung. Der Leerstand ist somit 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 12 Jahren eingeschlagene 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 2023 mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 2.540. Dieses außergewöhnlich gute Ergebnis erreichen wir insbesondere durch Fertigstellung von zwei unserer drei im Jahr 2022 begonnenen Bauträgermaßnahmen. Die 10 Häuser in der Louis-Pasteur-Straße und die 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße in Offenburg können im Jahr 2023 an die Käufer übergeben werden. Der Gewinn hieraus macht dieses Ergebnis u.a. möglich. Damit erreichen wir erneut unser Ziel, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen Großteil des Jahresüberschusses in die bilanziellen Rücklagen einzustellen.

Die Mieterträge werden lediglich um ca. T€ 100 steigen aufgrund Mindereinnahmen beim Sanierungsobjekt Moltkestraße 13, 15, 17 in Offenburg (kompletter Leerstand infolge Kernsanierung) und Geigerstraße 6 und 8 sowie Jammstraße 9, Lahr (Abriss wegen Neubau). Auf der anderen Seite werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach § 558 und Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel die Mieteinnahmen erhöhen und die Durchschnittsmiete leicht steigen lassen.

Durch Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen rechnen wir gemäß Wirtschaftsplan mit Erträgen in Höhe T€ 250.

Wir planen für Instandhaltungsmaßnahmen rund 11,4 Mio. € auszugeben, wobei hiervon rund 4,8 Mio. € aktiviert werden (allein für Kernsanierung Moltkestraße 2,8 Mio. €) und 6,6 Mio. € unser Jahresergebnis beeinflussen. Die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft erlaubt es, auch weiterhin kräftig in den Bestand zu investieren und damit unseren Mitgliedern attraktive Wohnungen zu fairen Mieten anbieten zu können.

Die planmäßigen Abschreibungen werden sich mit ca. 3,6 Mio. € im Jahr 2023 weiter auf dem hohen Niveau des Vorjahres bewegen.

Bei den Personalkosten erwarten wir leichte Erhöhungen überwiegend durch tarifliche Erhöhungen, aber auch durch Personalkosten zusätzlicher Mitarbeiter.

Auch die Zinsbelastung wird sich wenig ändern, die Darlehen sind langfristig mit günstigen Konditionen finanziert. Zusätzliche Darlehensneuaufnahmen sorgen für eine geringfügige Steigerung.

Die Eigenkapitalquote wird sich im gesunden Bereich von ca. 30% bewegen und die Liquidität wird im Jahr 2023 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.

Steigende Zinsen haben wir im Blick. 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. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da Neubau- und Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden.

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. Ukraine-Krieg, Preiserhöhungen für Baumaterialien und stark steigende Zinsen in kürzester Zeit sind Rahmenbedingungen, die negative Auswirkungen auf unsere Branche haben. Hinzu kommen Lieferschwierigkeiten bei verschiedenem Material. Für unsere aktuellen Projekte ist das Risiko überwunden, da diese Projekte vor der Fertigstellung stehen und wir für diese Projekte GU-Verträge abgeschlossen haben. Für die Zukunft muss hier jedoch ein starkes Augenmerk liegen.

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

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% aus, wobei es sich hierbei um notwendigen Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen handelt.

Trotz der sehr guten Situation bei der Vermietung besteht durch drastisch gestiegene Energiepreise die Gefahr, dass sich die Bruttowarmmiete stark nach oben verändert und die Zahlungsfähigkeit von Mietern übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Wir versuchen rechtzeitig auf Mieter zuzugehen und nach Lösungen zu suchen, ein effizientes und konsequentes Mahnwesen unterstützt uns hierbei.

Die Senkung der Nebenkosten ist eines unserer Ziele, weshalb unser langfristiger Modernisierungsplan für unseren Bestand weiterverfolgt und abgearbeitet wird. Denn eine Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg dauerhaft zu bremsen. 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

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Mittelbaden und die gute wirtschaftliche Verfassung der GEMIBAU eröffnen die Möglichkeit, auch zukünftig für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrages der Satzung tätig zu sein.

Aufgrund des sehr guten Fundaments gewachsener Geschäftsbeziehungen zu vielen Handwerksfirmen, die wir für Instandhaltung unserer 2.752 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 € 5,72 je qm Wohnfläche. Diese Miete lässt für die Zukunft einen großen Spielraum für höhere Erträge. Allerdings werden wir dieses Instrument so wie bislang auch moderat und sozialverträglich anwenden.

Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden.

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 Gebrauchtimmobiliien ist sehr hoch, weshalb gute Erträge zu erzielen sind. Diese möglichen Mehrerträge können dem Unternehmen wieder für satzungsgemäße Zwecke zugutekommen.

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 2024 vorgesehen. Wir werden jedoch aufgrund der oben beschriebenen Risiken generell abwägen und dann über die jeweilige Maßnahme entscheiden.

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

www.gemibau.de