



# GESCHÄFTSBERICHT 2023

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

## Gründung:

# 1951

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

Mit ihrer Gründung sollte die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft  
eG in den Nachkriegsjahren vor allem den Heimatvertriebenen günstigen  
Wohnraum bereitstellen. Nicht als Mieter, sondern als Mitglieder einer Ge-  
meinschaft.

Heute versorgt sie seit über 70 Jahren Menschen aus allen sozialen Milieus  
mit sicheren und kostengünstigen Wohnungen.

## Inhalt

# 04

**Daten und  
Fakten:**  
Zentrales  
im Überblick

# 10

**Leitartikel**  
Zurück aus  
der Zukunft  
  
Taten  
offenbaren  
ihr Denken

# 26

**Die Projekte**  
Neubauten,  
Sanierungen,  
Modernisierun-  
gen

# 42

**Mieter-  
Befragung**  
Was denken  
unsere Mieter  
über uns und  
das Wohnen  
bei der  
GEMIBAU?

# 44

**Der Bericht**  
des Aufsichts-  
rates

## Sitz



Wilhelm-Bauer-Straße 19  
77652 Offenburg  
Fon: 0781-96869-60  
Fax: 0781-96869-89  
Mail: [info@gemibau.de](mailto:info@gemibau.de)  
Web: [www.gemibau.de](http://www.gemibau.de)

## Aufsichtsrat



Markus Bruder  
(Vorsitzender)

Richard Bruder  
(stellv.  
Vorsitzender)

Dr. Christoph  
Jopen  
(stellv.  
Vorsitzender)



Silke  
Boschert  
(seit 27.06.2023)

Rainer  
Herrfurth

Martin Kern

Claudia Kohnle

Christine  
Mildenberger

Anne Nickert  
(seit 27.06.2023)

Alfred Schütz

## Bilanzsumme

**157.649,9**

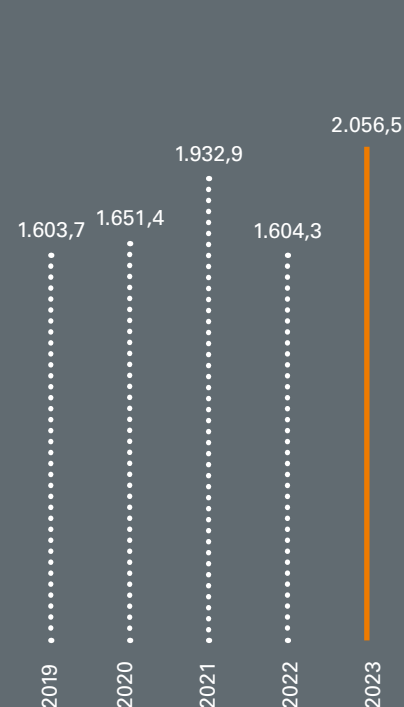
Deutliche Steigerung  
aufgrund von  
Neubauaktivitäten



## Jahresüberschuss T€

**2.056,5**

Höchster Jahresüber-  
schuss seit Bestehen  
der Genossenschaft



## Dividende

**6 %**

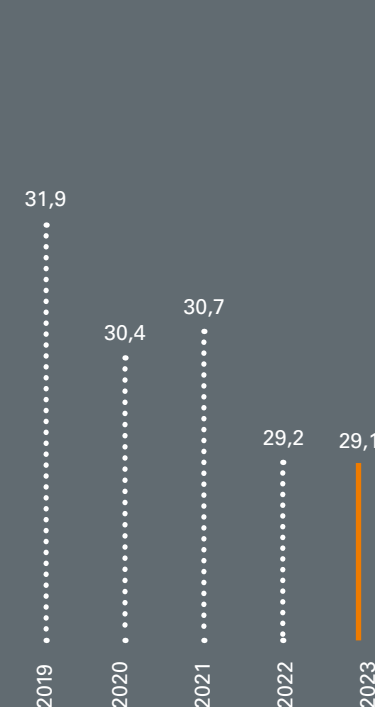
Ausschüttung 6 %  
Dividende liegt seit  
20 Jahren über dem  
aktuellen Zinsniveau



## Eigenkapitalquote

**29,1**

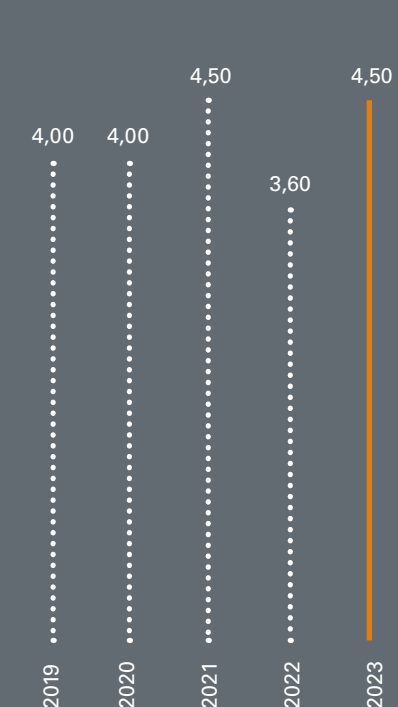
Weiterhin stabil auf  
gutem Niveau



## Eigenkapitalrentabilität

**4,50**

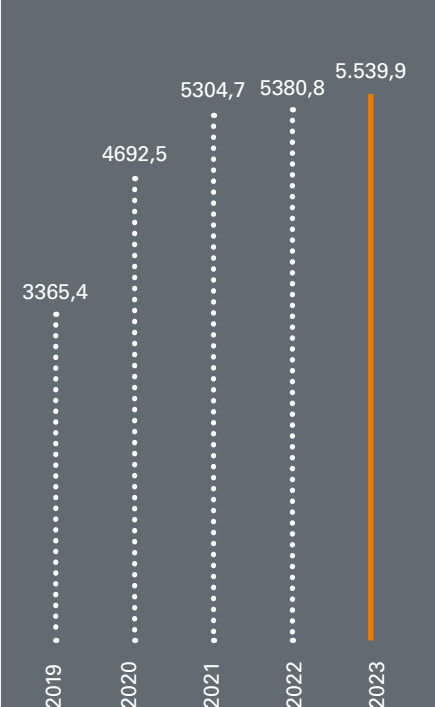
Konstant  
hohes Niveau



## Cashflow

**5.539,9**

Konstant  
hoher Wert



## Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

## Vertreter

# 74

Vertreterversammlung am 27. Juni 2023

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2022 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

- Neuwahl: Silke Boschert, Anne Nickert

## Personal

# 36

14 Mitarbeiter in Vollzeit und  
10 Mitarbeiter in Teilzeit  
in der Verwaltung

2 Neueinstellungen, 1 Abgang

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb  
Vollzeit

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

# 3

3 Auszubildende

# 2

2 Personal-  
versammlungen,  
Mitarbeiter-  
gespräche

## Mieterzeitungen

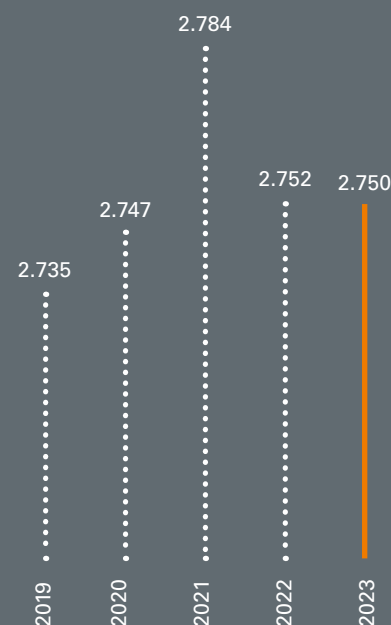
# 3

3 Mieterzeitungen, die über  
aktuelle Geschehnisse in der  
Genossenschaft informieren.

## Eigene Mietwohnungen

# 2.750

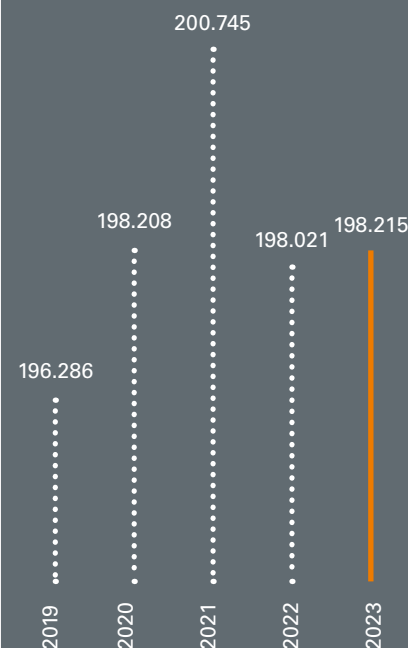
Keine  
Bestandsveränderung



## Gesamtwohnfläche m²

# 198.215,29

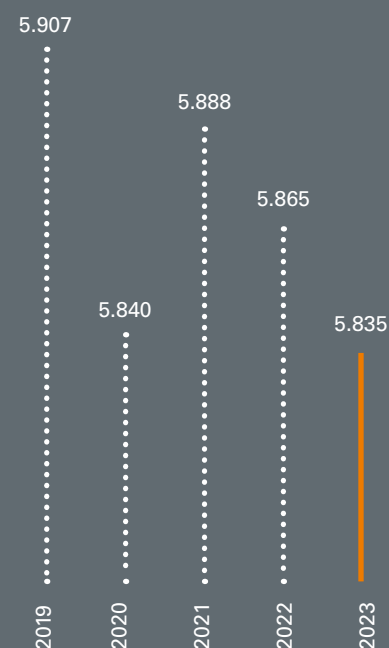
Geringe  
Erhöhung



## Anzahl Bewohner

# 5.835

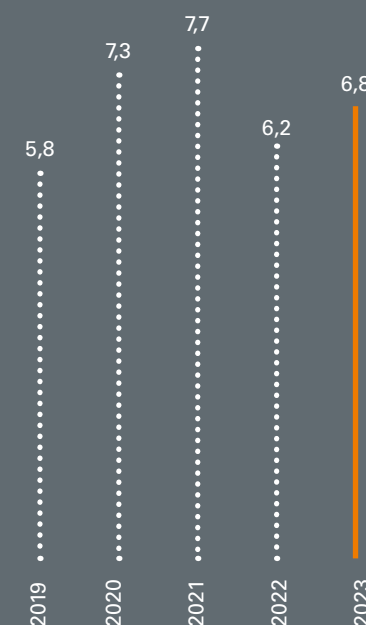
Geringfügige  
Abnahme



## Fluktuation

# 6,8 %

Weiterhin  
überdurchschnittlich  
guter Wert

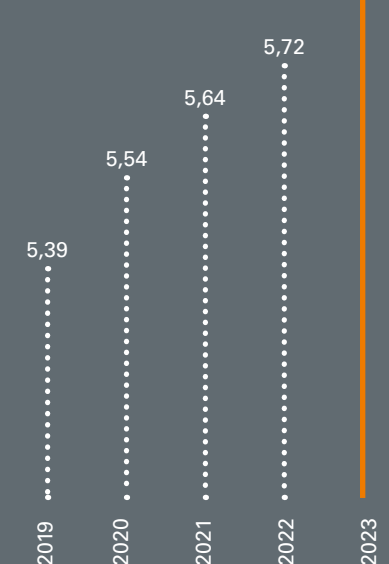


## Durchschnittsmiete pro m²

# 5,82

Geringfügige Steigerung  
durch Mietanpassungen  
und Neubezug.

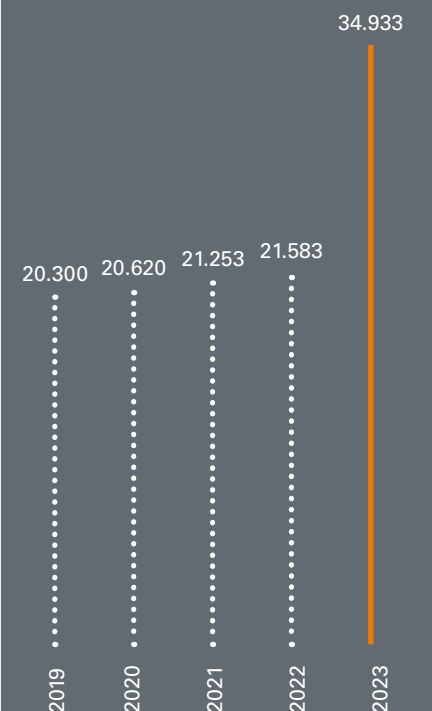
Durchschnittsmiete liegt  
deutlich unter den  
Preisen des lokalen  
Mietmarktes



## Umsatzerlöse in T€

# 34.932,7

Deutliche Steigerung  
aufgrund Bauträger-  
aktivitäten



## Projekte

			
Fertigstellung von drei Baurägerprojekten mit insgesamt 72 Wohneinheiten	Neubauquartier in Lahr mit insgesamt 53 Wohnungen (davon 24 öffentlich geförderte) und einer Kita	Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden	Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
Offenburg - Louis-Pasteur-Straße - Maria-Juchacz-Straße - Lihlstraße	Lahr - Jammstraße	Offenburg - Moltkestraße - Platanenallee/ Ahornallee	Lahr - Max-Reger-Straße - Im Sulzbachfeld - Leopoldstraße

## Mitgliedschaften



Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-Unternehmen e.V., Stuttgart



Industrie- und Handelskammer Freiburg

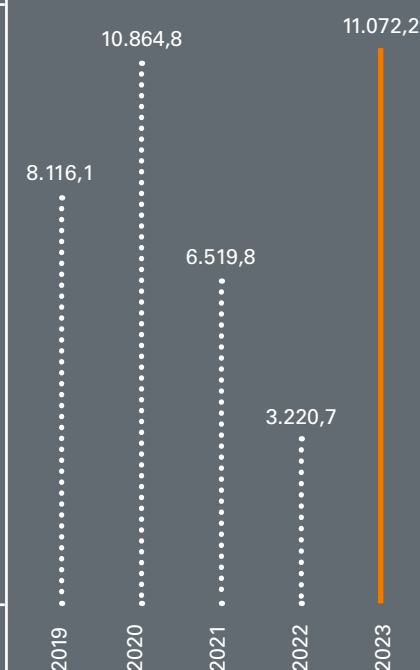


Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

### Investitionsvolumen Neubauten

**11.072,2**

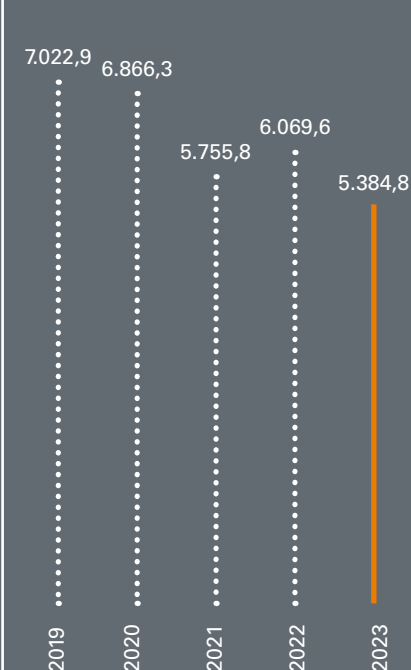
Sehr hohes Investitionsvolumen; Schwankungen aufgrund Bauabläufe



### Investitionsvolumen Modernisierungen

**5.384,8**

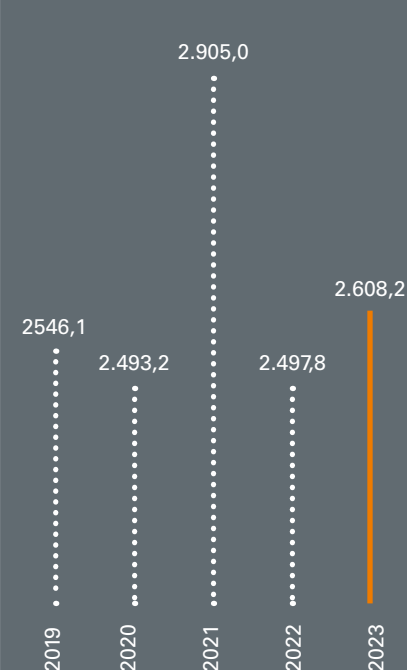
Weiterhin auf sehr hohem Niveau



### Instandhaltungsaufwand

**2.608,2**

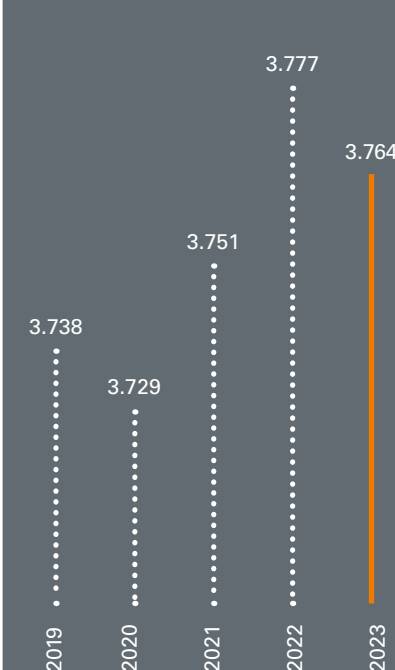
Weiterhin auf hohem Niveau



### Anzahl Mitglieder

**3.764**

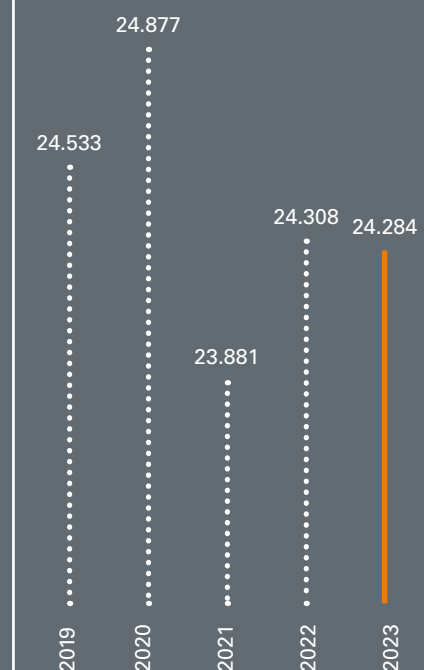
Geringfügige Änderung



### Gezeichnete Anteile

**24.284**

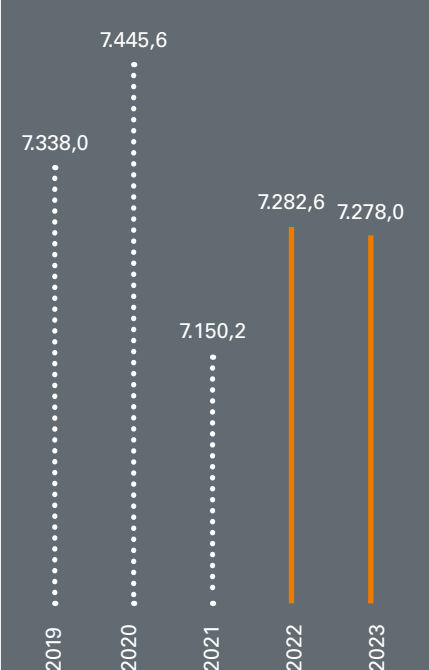
Geringfügige Änderung



### Geschäftsguthaben

**7278,0**

Geringfügige Änderung





Gedankenraum schaffen

# Zurück aus der Zukunft

Vom Umgang mit Vorhersagen

Es gibt zwei Möglichkeiten, an Konflikte heranzugehen.

Man betrachtet das, was ist und alle darin erkennbaren Aspekte. Man bewertet sie, ordnet sie ein und fokussiert auf die Details. Man sucht deren Ursachen zu ergründen, deren Wert und Nutzen. Logisch, sachlich, faktisch. Das ist eine Sache von Analytikern, Forschern, Juristen, Ökonomen, Strategen und Operateuren.

Oder man fantasiert. Dramatisiert. Malt sich aus, wohin das Offensichtliche konsequenterweise hinführen müsste, würde es nicht auf dem Weg dahin ein anderes. Dabei weiß man um die menschliche Psyche und begrüßt in ihr das Irrrationale, Willkürliche und Unlogische. Das ist eine Sache von Spinnern, Propheten, Pessimisten, Optimisten, Künstlern und Visionären.

Wem würden Sie den Wohnungsmarkt anvertrauen?

Ein Vergleichsversuch.







1968

Die „Skyscrapers of the Future“, bereits vor 56 Jahren vorausgesehen von Klaus Bürgle, zeichnen eine damals futuristische, dem Heute recht nahekommende Idee des Zusammenlebens und Wohnens. Viele Entwicklungen sind darin sichtbar, die damals noch blanke Fantasien waren. (siehe hierzu Seiten 19 - 21)

**D**ie Ausgangslage ist simpel, von allen sehr leicht zu verstehen. Sowohl von den Betroffenen, als auch von den Verantwortlichen. Die Dramatik aber scheint noch immer nicht deutlich genug, sie ihrer angemessen zu ändern. Da können die gelegentlichen Bemühungen der Ursachenbeteiligten, sie in Talkshows der Öffentlichkeit als Phänomen höherer Komplexität verkaufen zu wollen, schon fast beleidigend wirken. Wie gesagt, die Ausgangslage ist klar und in ihrer Deutlichkeit gerne wiederholt:

**Es fehlen achthundertdreißigtausend Wohnungen [1].**

**Die Unterdeckung treibt die Mietpreise in die Höhe.**

**Die sozial Schwächeren haben dabei überproportional das Nachsehen.**

**In die Keller des Mittelstands läuft kaltes Wasser**

Das ist nichts Neues. Seit Jahren geht das schon so. Bislang fast lautlos. Allenfalls neu, weil verdrängt (weil unangenehm), ist der Umstand, dass sich der Maßstab, was mit „sozial schwach“ zu meinen ist, Jahr um Jahr verschiebt: Der Pegel der Unbezahlbarkeit von Mieten hat mittlerweile auch den ohnehin vielfältig durch die Politik belasteten Mittelstand bis knapp unters Kinn geflutet. Jeder Siebte ist ausgerechnet im reichen Baden-Württemberg von Armut betroffen (bundesweit sind es 14,2 Mio. Menschen)[2].

**Das Zelebrieren der Lähmung mündet im Kauf von Gold**

Alles danach Angeführte sind kausale Einzelteile ohne die von den Schaltstellen hinreichend spürbare Bereitschaft, wirksam an deren Stellschrauben zu drehen: Dass immer mehr Wohnungen u.a. auch vor dem Hintergrund der aus Krisen eingetroffenen und zu erwartenden Zuwanderungen fehlen werden (wieviel genau, bleibt je nach Interpretationsinteresse strittig, aber im Grunde unwichtig: Ob es statt befürchteter 1,2 Millionen „nur“ 830.000[1] sind, eignet sich kaum für Trost). Dass die Mietpreise disproportional stärker steigen als die Bezahlbarkeiten, sprich Löhne, die nicht parallel steigen sollten (von deren Spiralwirkung die Politik abrät). Ebenso dass die Zinsen steigen, weshalb die Bauwirtschaft stagniert, nicht aber die Zunahme staatlicher Bau- und Energieauflagen. Wie zuletzt durch das Heizungsgesetz, das mit massenweiser Bestands-Entwertungen den Immobilienmarkt in Turbulenzen stürzt und Bauherren in einen die Wohnungsnot verstärkenden Schwund der Zuversicht, dass Vermietung noch die bessere Investition sei als eine in Gold.

Selbst wenn: Selbst dem, der nach wie vor dem Bau eines Mietshauses statt dem seines Goldbaren-Tresors den Vorzug gäbe, fehlen mittlerweile die Fachkräfte. Oder gar das Bauunternehmen, weil zwischenzeitlich pleite.

So bleibt der gern ambitioniert erscheinende Suche nach dingfesten Ursachen und Verantwortlichen oft nicht mehr, als ihre eigene Lähmung zu zelebrieren, umzingelt von Unmöglichkeiten, hauptverursacht durch das Beharren auf jeweils eigenen Interessen.

**Die Entschuldigung für Lähmung: Die Vektorsumme aller Wahrheiten ist Null.**

Hier einen Schalter zu finden, einen Hebel, diesen schwer beladenen, aber führungslosen Zug bei seiner rasanten Fahrt in den Frontalcrash noch kurz vor dem Fiasko umzulenken, wird auch insbesondere deshalb so komplex, ja fast schon verunmöglicht, weil der Neuzeitmensch im Medium Internet eine alles entschuldigende Offenbarungs-Erfahrung machte: seine Ohnmacht.

Die unendliche Verfügbarkeit von Meinungen, Ansichten, Realitäten und Wahrheiten lehrte ihn, dass es in ihrem unüberblickbaren Facettenreichtum zu jeder Wirklichkeit eine ihr entgegengesetzte gibt. Klimawandel (ja!/jein!), Impfung (nötig!/unnötig!), Meinungsfreiheit (besteht!/besteht nicht!), Mietpreisbremse (greift!/greift nicht!), EEG (sinnvoll!/Unsinn!), Fördermittel (verfügbar!/gestrichen!). Keine Tatsache, der dort nicht ihr Gegenteil vorgehalten würde. Oft plausibel und gut belegt mit Daten, Zahlen und Fakten aus seriös wirkenden Quellen von durchaus kompetenten Experten. Das macht mürbe, müde und hilflos.

Denn es ist nicht so, dass es keine richtigen Lösungswege gäbe. Eher zuviele davon. Das verschiebt den Fokus: Der Streit um Lösungen bleibt im Kreisen um Deutungen von Wahrheiten stecken. Die Höllenfahrt kommt nicht zum Stehen, weil jeder jedem voller Überzeugung bei voller Fahrt ins Steuer greift.

Da darf man fragen: Woher nehmen sie alle nur ihre Gewissheiten?

1) Schätzungen des Zentralen Immobilien Ausschusses

2) Paritätischer Armutsbericht 2024 des Paritätischen Gesamtverbands, veröffentlicht am 26.03.2024



### Bürokratische Genehmigungsprozesse für Kleinbauten:

Die Notwendigkeit umfangreicher Genehmigungen, selbst für kleine Bauprojekte wie Gartenhäuser oder Schuppen, kann als unnötiger bürokratischer Aufwand gesehen werden.

## Womit der Staat seine Bürger vor sich selbst zu schützen gedenkt: kleiner Auszug aus dem Katalog der Bauvorschriften

### Verpflichtende Dachbegrünung:

Obwohl Dachbegrünungen viele Vorteile bieten, kann es als unsinnig erscheinen, wenn die Verpflichtung auch für Gebäude gilt, bei denen es technisch oder wirtschaftlich unpraktisch ist.

### Vorschriften für Kamin- und Schornsteinhöhen:

Strenge Anforderungen an die Höhe oder den Standort von Kaminen und Schornsteinen können unnötig einschränkend sein.

### Höhenbegrenzungen für Häuser:

In manchen Gebieten gibt es strikte Begrenzungen für die Gebäudehöhe, die innovative oder moderne Architektur einschränken können.

### Dachneigungsvorschriften:

Vorschriften über die Neigung von Dächern können als übermäßig einschränkend betrachtet werden, besonders wenn sie die Nutzung als Wohnraum begrenzen.

### Barrierefreie Zugänge bei kleinen Projekten:

Obwohl Barrierefreiheit wichtig ist, können die Anforderungen für kleine Projekte oder Gebäude als übermäßig anspruchsvoll betrachtet werden.

### Garagenpflicht für Neubauten:

In manchen Regionen ist der Bau von Garagen oder Stellplätzen obligatorisch, auch wenn der Bedarf oder Wunsch nicht besteht.

### Begrenzungen für Haustierhaltung:

Bauvorschriften, die die Haltung von Haustieren in bestimmten Gebäuden oder Wohnungen einschränken, können als übermäßig restriktiv angesehen werden.

### Anforderungen an spezielle Bodenbeläge:

Die Verpflichtung, bestimmte Bodenbeläge oder Materialien zu verwenden, kann die Gestaltungsfreiheit einschränken und unnötige Kosten verursachen.

### Übermäßige Lärmschutzanforderungen:

Obwohl Lärmschutz wichtig ist, können strenge Vorschriften dazu führen, dass Gebäude übermäßig isoliert werden, was Kosten und Komplexität erhöht.

### Abstand zwischen Gebäuden:

Strenge Vorschriften zum Abstand zwischen Gebäuden können die effektive Nutzung von Grundstücken erschweren, insbesondere in städtischen Gebieten.

### Verbindliche Mindestgröße für Zimmer:

Einige Vorschriften schreiben eine bestimmte Mindestgröße für Zimmer vor, was die Flexibilität bei der Raumaufteilung einschränken kann.

### Regulierung von Farben und Materialien:

Vorschriften, die spezifische Farben oder Materialien vorschreiben, können als übermäßig restriktiv angesehen werden, da sie den gestalterischen Freiraum einschränken.

### Anforderungen an Feuerlöschsysteme für kleine Gebäude:

Strenge Vorschriften für Feuerlöschsysteme in kleinen Gebäuden können als unnötig kostspielig angesehen werden.

### Fenstergrößen und -form:

Einige Bauvorschriften regeln sehr spezifisch, wie groß und in welcher Form Fenster in einem Gebäude sein müssen. Das kann als Einschränkung der architektonischen Kreativität angesehen werden.

### Regulierung von Sonnenschutz und Markisen:

Vorschriften, die Sonnenschutzsysteme oder Markisen einschränken, können als unsinnig angesehen werden, insbesondere in Regionen mit viel Sonnenschein.

### Vorschriften zur Fassadengestaltung:

Strenge Vorschriften, die spezifische Fassadenelemente oder -gestaltungen vorschreiben, können die Freiheit bei der architektonischen Gestaltung einschränken.

### Energieeffizienzstandards für historische Gebäude:

Die strenge Anwendung moderner Energieeffizienzstandards auf historische Gebäude kann deren Charakter und Authentizität beeinträchtigen.

### Regulierung von Garten- und Landschaftsgestaltung:

Einige Vorschriften regeln sehr spezifisch, wie Gärten oder Landschaften gestaltet werden müssen, was kreative Lösungen einschränken kann.

### Sicherheitsvorschriften für Spielplätze:

Während Sicherheit wichtig ist, können übermäßige Vorschriften, die bestimmte Materialien oder Geräte ausschließen, den Spaßfaktor für Kinder beeinträchtigen.

### So fühlt sich Ohnmacht an:

#### Wasser von unten, Druck von oben

Zwei Gewissheiten treten dabei in der Wohnungsmarktdebatte besonders hervor:

Die Politik reguliert

1.) zu wenig.

2.) zu viel.

Und prompt ist sie wieder da, diese kaum auflösbare Gegensätzlichkeit von berechtigt Gleichzeitigem.

Der Politik selbst, so die eine Seite, seien die rund 20.000 Bauvorschriften zu wenig. Was schlüssig, weil existenzimmanent wäre: Sie muss schließlich ihr eigenes Dasein mit Taten begründen (1990 waren es noch rund 5.000 Vorschriften). Und sie meint es mit allem, wie wir später lesen werden, stets „gut“.

Den Mietwohnungs-Bauherren allerdings erscheinen sie zu viel. Denn diese würden ihre Freiheit einschränken und bezahlen sollen sie auch noch dafür. Örtliche Gestaltungsvorschriften, Barrierefreiheiten, Geländerhöhen, verpflichtende Dachbegrünungen, Markisenbreiten, Garagenpflicht, Effizienzaufgaben ... so sehr von unten der Pegel der Unbezahlbarkeit von Mieten bereits durch äußere Faktoren wie Grundstücksknappheit, Zinsentwicklung, Zuwanderung, Urbanisierung oder Soziodemografie, steigt, so sehr drückt von oben die staatlich hausgemachte Bürokratisierung mit ihren gemeinwohlvermuteten Anforderungen auf die wohnbauwilligen Bauherrenschaften.

Dazwischen die Menschen, die davon abhängig sind. Von einem Dach über dem Kopf. Weil es ohne draußen lebensgefährlich ist.

### Schelte vom größten

#### Wohnungsbauträger Deutschlands

So drängt sich eine der beiden oben genannten Sparrings-Wahrheiten in den Vordergrund: Man müsse entbürokratisieren, die Bauvorschriften lockern. „Es gibt keinen anderen Weg,“ so Rolf Buch, Vonovia-Chef über 483.000 Wohnungen in der Bundesrepublik am 10. Mai 2024 mit seiner Schelte in Fokus Online, „als dass der Staat die Investoren zur Investition einlädt und ihnen



also Flächen gewährt, gestalterischen Freiraum einräumt und kapitalistische Rendite, also die angemessene Verzinsung ihrer Investitionen, gestattet“. Denn Wohnungsnot, so die Diagnose, „erhöhe die Ungleichheit und spiele populistischen Parteien in die Hände“.

Dieser listige Hinweis an die Ampel, mit einem ambitionierteren Wohnungsbau gleich die Demokratie zu retten (bzw. ihr Amt), mag vielleicht etwas zu weit gesprungen sein. Ihn aber weiter schleifen zu lassen, wird auch ohne politisches Lager-Bekenntnis von Betroffenen und ohne besondere Fachexpertise zur Zukunftsforschung den sozialen Frieden zunehmend empfindlicher belasten.

#### Wohnungssituation Deutschland: Produkt der Null-Fehler-Toleranz?

So fehlt nicht nur dem Vonovia-Chef, sondern immer größeren Teilen der Bevölkerung das „Verständnis, warum unsere gesamte Regierung dieses Thema nicht sehr viel beherzter angeht“.

Die Erklärung dafür liefert Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie: „Der Staat hat mit seinen gut gemeinten Eingriffen in den freien Wohnungsmarkt diesen nicht etwa gerechter und ökologischer, sondern kaputt gemacht“. Bedeutet: Würden die Verursacher eines Problems dieses selbstkritisch auflösen, käme dies einem Eingeständnis problemverursachenden Handelns gleich. Aber, so Habeck in seinem Vortrag über Staat und Bürokratie auf dem Kongress „Zukunftstag Mittelstand 2024“ am 13.3.24: „Der Staat macht keine Fehler“ [3].

Aber genau das sehen im Mietwohnungsbau engagierte Profis anders. Ihre Lösungsansätze lassen sich u.a. in diesen 5 Punkten zusammenfassen:

#### 1.) Radikale Entbürokratisierung der Bauwirtschaft und Entpolitisierung des Bauens.

Höhere Praxisnähe und Pragmatik bei der Formulierung und Durchsetzung politischen Willens.

#### 2.) Konjunkturprogramm Wohnungsbau.

Statt mit Bürgergeld und Kindergrundsicherung den Sozialstaat weiter auszubauen, wäre die effektivste Sozialpolitik ein staatliches Wohnungsbauförderprogramm. 40 Prozent der Baufirmen klagen über Auftragsmangel. Jede zehnte Baufirma steckt bereits in Finanzierungsschwierigkeiten.

#### 3.) ÖPNV ausbauen: ohne andere Verkehrspolitik kein Bauboom.

Da preiswertes Wohnen im städtischen Bereich kaum mehr erreichbar ist, Ausweiten des Erschließungsraums über einen hervorragenden öffentlichen Nahverkehr.

#### 4.) Dringend Zinssenkung der EZB.

Inflationsbekämpfung (auch durch das Einhalten der Schuldenbremse) ist wichtige Voraussetzung für die Sanierung der Bauindustrie.

#### 5.) Senken kostentreibender Baustandards.

Staatlich bedingte Kosten beim Wohnungsbau von fast 37 Prozent [4] senken durch u.a. weniger Umweltschutz und mehr Freiräume bei Baugenehmigungen.

4] ZIA-Schätzung auf Basis ARGE-Kiel Bauforschungsbericht  
 7 % Grunderwerbssteuer / Notarkosten  
 5 % energetische Anforderungen  
 5 % Vorgaben sozialer Wohnungsbau  
 5 % Techn. Bestimmungen / Normen / Qualitätsstandards  
 3 % kommunale Anforderungen / Auflagen  
 1 % Grunderwerbskosten  
 11 % Umsatzsteuer  
 = 37 % staatlich bedingte Kosten am Verkaufspreis eines typischen EFH bei Kauf vom Projektentwickler

#### Aber die Fachleute sind keine Politiker

Solches gefordert ist schnell. Politisch und rechtlich aber kann die Wohnbaubranche – außer konsequent engagierter Informationsarbeit – selbst wenig tun, um die Wohnungsmisere zu dämpfen. Aber bautechnisch kann sie Impulse geben. So zielt das Innovationsverhalten der Produzenten nach den prosperierenden Jahren zinsgünstigen Weckens von Bedürfnissen mittlerweile eher ab auf kosteneffizientes Decken von Bedarfen.

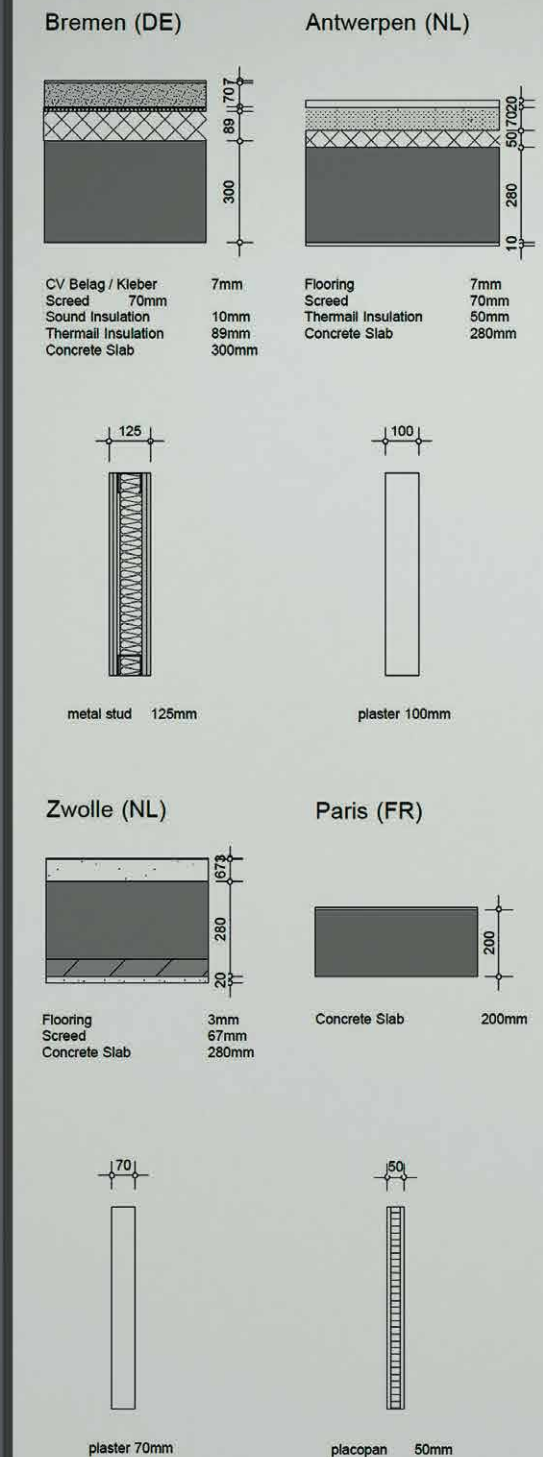
Hierfür bieten sich Philosophien und Methoden der industriellen Bauweise mit Prefab-Teilen an, mit vorgefertigten, hoch-standardisierten Bauteilen, die in Massen gefertigt wie Lego zu Wohngebäuden zusammengesetzt werden können. Dies beschleunigt nicht nur erheblich die Bauphase, sondern spart Personal, Ressourcen und Kosten.

#### Kostenbewusstes Bauen mit Förmchen

Zu der seriellen Vorfertigung von Prefab-Bauteilen kommt der Aspekt ihrer Materialität: Baustoff kostet schließlich Geld, deren Volumen ist ein Faktor mit multiplizierender Wirkung. Und wieso, so die Logik, können dann Zwischenwände und Raumdecken nicht dünner sein? Wieso können Fenster – statt als technisch aufwändige Ausschnitte in extra gemauerten Mauerwänden – nicht komplett von der Decke bis zum Boden gehen?

In den Niederlanden gelingt dies, auch in Frankreich. Dort sind Decken und Wände bereits so dünn, dass am Nachbargeschehen beteiligte Mieter in Frankreich neidvoll nach Deutschland schauen, in dem die Vorschriften zur akustischen Dämmung so hoch sind wie in kaum einem anderen Nachbarland. Auch zu den Einblicken des Straßenpublikums durch die Fenster haben die Holländer aufgrund ihrer Kultur des Vertrauens und der offenen Nachbarschaften ein deutlich entspannteres Verhältnis als die Deutschen. Viele schließen dort sogar ihre Haustür nicht ab. Wäre also nicht auch der Einbau einer teuren Schließanlage verzichtbar? Es findet sich sicher eine Partei, die soziokulturell hierfür > „aufgeschlossen“ wäre.

#### Übliche Decken- und Wandstärken



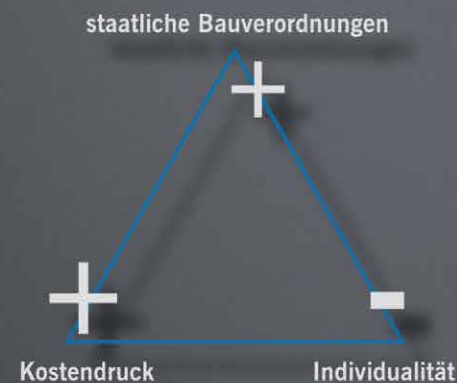
3 ] Zitat Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck:  
 „Die Bürokratie ist wie eine Last auf uns. Das Gute ist, sie abzubauen, kostet kein Geld. Sie kostet nur, und das ist der Punkt, den ich machen will, unternehmerischen Mut. Wenn das buchstäblich so gemeint ist, warum ist die bürokratische Last so hoch? Nun, weil Bürokratie-Verwaltung ja quasi der Staat ist (...) man muss also verstehen, die Bürokratie entsteht aus etwas Gutem heraus. Wenn man nur sagt, das sind alles Idioten, versteht man nicht, warum. Da, wo das Problem ist, ist etwas Gutes, denn der Staat macht ja keine Fehler.“

### Bauen im Raster

Ein solches industriell inspiriertes Prefab-Konzept im schnellen Nachkriegs-Wiederaufbaustil Japans basiert wiederum auf der Idee extrem standardisierter Grundrisse, ohne die solche Einsparungs-Effekte nicht möglich werden. Dies mag an die Förmchenmentalität in Sandkästen erinnern, in denen ein Häufchen dem anderen gleicht oder an die Massenmenschhaltung großer, uniformer Wohnsilos in Cityrandlagen. Wer solche Gebäude und Wohnungen anschaut, wird sich fragen können, wo hier der gewohnte Komfort der Ungestörtheit, Intimität und Individualität bleiben. Selbst was im kreativen Bemühen um modernere Architekturen von außen zunächst chic aussieht, lässt nach innen auf den eigenen Teller blicken, hören, gar riechen. Für ein noch näheres Zusammenrücken rütteln manche Planer bereits an der in Deutschland einmaligen (darum aus Europa-sicht „exotischen“) 2,5-Meter-Abstandsregel.

Bezahlbarkeit hat eben ihren Preis.

# Stopp!



Gefangen im magischen Bermuda-Dreieck des Wohnungswesens: Was wird nachgeben?

## Was geschieht hier gerade? Diese Frage wird existenziell für die Gesellschaft sein

Sie kommt auf leisen Sohlen aus der Wohnungsbranche – zugegeben mit zunehmender Brisanz – angeschlichen, scheint sich aufgrund politischen Kleinhaltens nur dort aufzuhalten und wird dennoch, zu späterer Überraschung aller Nichtvisionäre, zum umfassenderen Thema aufplatzen und die Gesellschaft prägen: Denn es geht bei der Wohnbaupolitik um nichts weniger als die Zukunft der menschlichen Würde.

**Die Sache wird beharrlich festgehalten in einem Beziehungs-dreieck unveränderlich-konstanter Größe mit den drei Polen „staatliche Regulierung“, „Kosten“ und „Individualität“.**

Aufgrund seiner fixen Dimension müssen sich die drei beteiligten Pole stets untereinander ausgleichen: Je größer die Verdrängungsmasse des einen, desto weniger Raum bleibt den anderen.

Das Regelbollwerk an staatlichen Bauauflagen nimmt jedoch an Volumen zu. Mit zudem steigender Dynamik (Heizungsgesetz, Überlagerung des nationalen Baurechts von EU-Vorgaben, Zumutbarkeits-Verständnissen, usw).

Doch auch die Verdrängungsmasse der nicht staatlich verpflichteten Kosten steigt. Durch Zinsen, Grundstücksverknappung, Inflation, usw.

Da nun zwei der drei Pole an Masse gewinnen, bleibt nur noch das Zurückweichen des dritten: des Individuums durch Duldung seiner schwindenden Individualität.

Als immateriell humaner Wert passt er ohnehin am wenigsten zu den objektiven in Excel.

### Voll im Megatrend I:

#### dem konformistischen Kollektivismus

Damit folgt die Reglementierungs-Politik dem Megatrend des „konformistischen Kollektivismus“, **des priorisierten Wohlergehens der Gemeinschaft unter dafür notwendiger Einschränkung persönlicher Freiheiten.**

Neben seiner sehr prägnanten Premiere bei der Pandemie ist er u. a. zu finden z.B. in der Zukunft des Individualverkehrs, des Bargelds, der Ernährung, des Sprachgebrauchs, oder der Wohnungsnutzung – Beispiel „Fehlallokation“. Die (nicht nur) den Berliner Linken Anlass ist, ein Recht auf Wohnungstausch bundesgesetzlich verankern zu wollen. Mieter:innen sollen dabei unter Beibehaltung der jeweiligen Vertragskonditionen gegenseitig in bestehende Mietverträge eintreten können – ohne Erhöhung der Mieten. Vermietende sollen die Zustimmung zum Wohnungstausch nur aufgrund besonders triftiger Gründe verweigern dürfen. So soll z. B. der alleinstehende Renter an seinem Lebensabend gezwungen werden können, seine Wohnung einer personell überzahligen Mietpartei zu überlassen.

Dieses Extrem mag noch als isolierte Idee einzelner deutbar sein, sie ist aber Ausdruck bestimmter Drifts im Denken, das bereiter zu werden scheint, lang erkämpfte Freiheiten wieder infrage zu stellen.

Um so mehr lohnt ein Blick in die Köpfe:



## Megatrend II: Sharing Economy & Collaborative Consumption

Da der oben beschriebene Wohnungstausch-Befohlene in der Vision mancher Gestalter einer neuen Welt dank eines weiteren, längst forcierten Megatrends, der Sharing-Economy, kein eigenes Auto mehr besitzen wird (bzw. soll), kaum noch eigene Möbel, eigene Haushaltsgeräte oder eigenes Werkzeug, ob Computer, Akkuschauber oder Heckenschere (gibt es mittlerweile alles zu mieten), kurz: da sich die Bedeutung von Eigentum ebenfalls zugunsten des Kollektivismus grundlegend wandelt, fällt sein Umzug leicht. Es gibt nicht mehr viel eigenes Hab' und Gut umzuziehen.

Airbnb installierte das Sharing-Konzept bereits sehr erfolgreich im Denken der Öffentlichkeit beim Wohnungstausch für Urlaubsreisende. Dies zu übertragen auf das Wohnen generell dürfte eher an logistischen und juristischen Fragen scheitern, weniger an ideologischen.

Diese Diagnose stützen Zukunftsforscher, die überzeugt sind, dass sich das ICH künftig zu einem WIR „co-individuell“ entwickelt. In der individualisierten Gesellschaft der Zukunft stehe nicht mehr das einzigartige, autonome Ich im Vordergrund, sondern die Verortung des Individuums in Gemeinschaften. Das Individuum entdeckt sich als Teil einer kollaborativen Wir-Kultur neu. „Problemlösung wird“, so der eloquente Traum der Zukunftspropheten, „nicht mehr als isolierte Aufgabe einzelner Akteure wie Individuum, Staat oder Wirtschaft gesehen, sondern als strukturelles, gemeinsames Anliegen“. Also von Individuum, Staat und Wirtschaft. Von wem sonst?

Nebenbei: Das Wohlfühlen wird im „co-individuellen Wir“ zur Voraussetzung. Dies – so ist zu hoffen – könnte dann wohl die größte Gefahr für diesen Trend sein. Aber auch daran arbeitet man, diese zu mildern, Stichworte > „cancel culture, woke, political correctness). Im durchkontrollierten China gibt es dafür bereits Sozialpunkte.

## Megatrend III: Liquid Work Space & Techiture

Schauen wir kurz weiter in die Köpfe von Visionären: In solch instabilem Zustand eines modernen, eigentumsbefreiten Nomaden angekommen, kann dessen Wohnform und Wohnumgebung situativ mit seiner jeweiligen Lebensphase flexibel synchronisiert werden. Die aktuelle Idee, die Wohnraumgröße mit der Personenanzahl synchronisieren zu wollen, ist ein Anfang dazu. Die Regel „Alte Bäume verpflanzt man nicht“, verliert ihre Gültigkeit. Traditionelle Werte wie Langfristigkeit, Sicherheit, und Gewohnheitsrecht erodieren zugunsten der Flexibilität, Agilität und Unverbindlichkeit.

Auch dieses, heute möglicherweise noch utopisch (oder beängstigend) klingende Konzept verlängert wiederum nur konsequent einen weiteren, bereits umgesetzten Megatrend, den des „Liquid Work Space“.

Dieser begrenzt die Grundidee bislang zwar noch auf den traditionell persönlichen Arbeitsplatz und ersetzt ihn durch ein flexibles Rotationssystem standortunabhängiger Arbeitsplätze in Form von Home Offices, Pop-up-Workplaces und Co-Working Communities. Auch technische Entwicklungen wie das Internet der Dinge, Konnektivität und Big Data entbinden den Menschen weitgehend seiner Geografie und ermöglichen es ihm, sich zukünftig frei zu bewegen. Die starren Anforderungen an standardisierte Kabel, Bodenplatten, Beleuchtung und Klimaanlage werden ebenfalls „liquid“ – einem kleinen, unscheinbaren Zauberwort, dessen Magie noch vielerorts viel zu deutlich unterschätzt wird. Denn wann dieses „freie Bewegen“, das „liquid living“ auch auf das private Wohnen übertragen werden kann, dürfte ebenfalls eher im Bereich der Logistik statt dem des programmatischen Willens zu verorten sein.

## Megatrend IV: Liquid Persona

Liquid Living ist – wie jede Wohnform – ein kulturevolutionäres Ergebnis, das sich zwar äußerlich zeigt, aber vor allem das Innen des Menschen trifft. So wie das konservative Verständnis von Eigentum dem Menschen inneren Halt, Stabilität und Sicherheit gibt, so beinhaltet die Auflösung dessen im Liquid Living viele neue Interpretationen der ‚persönlichen Identität‘. Diese kann sich – sowieso schon im Fluss und gerade bei der guten Gelegenheit eines Locationwechsels – als natur- und schöpfungsüberwundene Eigenkreation, als ‚Liquid Persona‘ zeigen: Der/die/das Nomadisierende darf nach eigenem Gutdünken das Geschlecht wechseln.

Diese Freiheit gab es im Tausch für den Entzug vieler anderer. Inklusive der, auf die Biologie straffrei hinweisen zu dürfen.

## Megatrend V: Overcoming the physical (Überwindung des Physischen)

Denen, die über den Trend zu diffusen Identitäten klagen, kommt ein anderer Megatrend zu Hilfe: Als digitale Identität im Internet sind die Menschen sowieso schon die bessere Version von sich selbst. Man glaubt viel lieber an sein eigenes Fake-Profil als dem häuslichen Spiegel. So boomt die plastische Chirurgie gemessen am Krisengeschehen fast unverschämte. Die Überwindung der leidvollen und beschwerlichen physischen Realität war schon immer ein Menschheits Traum. Als Lehren beginnend bei den alt-indischen Kulturen, als Scheitern daran endend bei den Drogen. Zu welcher Kategorie das Internet gehört, mag jeder selbst bewerten.

Die Wohnungsnot wäre jedoch gelöst, wenn sich der Mensch dort auch seine Wohnungen suchen würde. Marc Zuckerberg mit seinem Metaverse sowie die komplette Digitalindustrie arbeiten daran: den (noch) physischen Menschen vom irdischen Dasein zu befreien und in die Virtualität zu holen. Im Film „Matrix“ war bereits 1999 das (schockierende) Ergebnis zu sehen.

## Und in der Zwischenzeit? In der Realität?

**Möglicherweise eignet sich ausgerechnet diese Schreckensvision, endlich mehr humanen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, als Impuls weit besser als die bisher nur sehr bedingt zustandsändernden Deutungen des Realen.**

Man müsste nur einen weiteren Trend (Nummer VI) aufhalten: Die Sichtweisen anderer als „Hirngespinnste“ abzutun. Man bräuchte die Fantasie nur ernst nehmen.



Gedankenraum schaffen

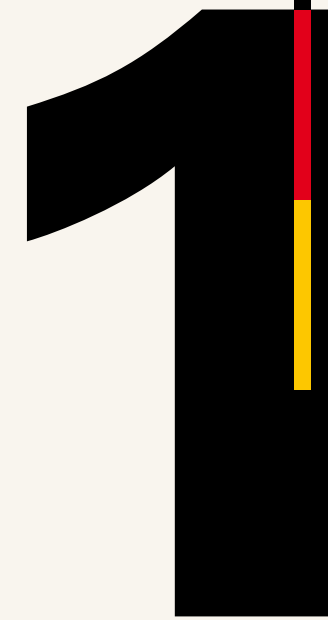
# Taten offenbaren ihr Denken

Es gibt eine Grenze des Ertragens von Politik. Der in der Ampel-Aera gern so benannte „Kipppunkt“ ist erreicht, wenn Politiker durch ihr Verhalten den Kernauftrag von Wohnbaugenossenschaften gefährden. Dann hat eine Wohnbaugenossenschaft – gleich welcher Größe – sogar die Pflicht, ihre im Dienst von sozial schwächeren Menschen stehenden Grundwerte zu schützen. Gerade auch – wie die Politiker selbst – mit publizistischen Mitteln.

Denn nach all den Jahren ist erkennbar: Die Wohnungs- und Baukrise ist mit der Politik nicht allein auf Sachebene lösbar. Darunter sind Ambitionen am Werk, die das Bemühen um Lösungen auf Sachebene behindern.

Drei Beispiele.

Drei Appelle an die Regierung.



## Staat pumpt 20 Milliarden Euro in den Mietmarkt: Geldgeschenke statt Sozial- wohnungen

**D**ie Bundesregierung hat 2023 so viel Geld wie noch nie ausgeben, um Mieter zu entlasten. Das sorgt öffentlichkeitswirksam kurzfristig für Erleichterung, verschärft die Spannungen im Wohnungsmarkt aber zusätzlich. Denn statt dafür zu sorgen, dass Wohnraum günstig angeboten wird, übernimmt sie lieber die Kosten für hohe Mieten.

In Deutschland fehlen in den kommenden Jahren rund 900.000 Wohnungen, allein in Baden-Württemberg sind es 200.000. Solch knappes Angebot wirkt sich auf die Mieten aus: Sie steigen. Und das wiederum bekommt auch der Staat selbst zu spüren: Er muss deutlich über dem Durchschnitt liegende und damit überhöhte Mieten bezahlen, wenn er für Menschen, die Bürgergeld beziehen, die Kosten der Unterkunft übernimmt.

In München registriert er eine von den Job-Centern gezahlte Miete von 19,40 Euro pro Quadratmeter – das sind etwa 6,60 Euro mehr als die Durchschnittsmiete in der Stadt. Neben München zählen Hamburg und Stuttgart, aber auch Kreise in Bayern, Baden-Württemberg und Hessen wie die Region Ingolstadt, der Landkreis Böblingen sowie der Landkreis Darmstadt-Dieburg zu den zehn Regionen, in denen die Durchschnittsmiete am deutlichsten überschritten wird, wenn das Job-Center die Miete überweist.

Den Staat kommt das teuer zu stehen: Im Vergleich zur Durchschnittsmiete errechnen sich allein bei den Kosten der Unterkunft für Bürgergeld-Beziehende etwa 700 Millionen Euro Mehrkosten pro Jahr. So überstiegen 2023 die Unterstützungskosten bedürftiger Menschen beim Wohnen erstmals die 20 Milliarden Euro-Marke: gut 15 Milliarden Euro für die Kosten der Unterkunft, die überwiegend von den Job-Centern gezahlt werden, und mehr als fünf Milliarden Euro für Wohngeld.

Dagegen lagen die Ausgaben von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren bei nur rund vier Milliarden Euro pro Jahr.

**Statt also dafür zu sorgen, dass Wohnraum günstig angeboten wird, übernimmt der Staat lieber die Kosten für hohe Mieten – eine für viele unbegreifliche Fehlentwicklung, die Geld verbraucht, aber keine Werte schafft.**

Die Lösungsvorschläge für diese Spirale zunehmender Selbstlähmung liegen längst auf dem Tisch (siehe u.a. vorausgegangener Beitrag). Sie werden aber nicht umgesetzt. Absichtserklärungen der Regierung bleiben so das, was sie sind: Absichten. Siehe dazu Punkt 2:



## 2

## Ampel lädt zur Wohngipfel-Show: Haus & Grund und GdW canceln Auftritt

**D**ass die Ambition der Regierung mehr der öffentlichen Wirkung ihres eigenen Handels zu gelten scheint als der ihrer Wirkung auf die Wohnungsnot, zeigte sich am 25. September 2023 beim sogenannten ‚Baugipfel‘ in Berlin, zu dem Kanzler Scholz und Bauministerin Geywitz geladen hatten.

Der Bewertung als Show indiziert sich darin, dass bei dem angesichts der Wohnbaukrise eilig einberufenen Treffen erneut nur ein buntes Paket von Einzelmaßnahmen vorgestellt wurde, ohne die wichtigsten Hauptpunkte anzugehen. Die geladenen Verbände sollten bei einer eingeräumten Sprechzeit von einer Minute (!!) das Paket abnicken, das dann öffentlichkeitswirksam als „Wir tun etwas“ präsentiert werden sollte.

Um ebenso öffentlichkeitswirksam zu verdeutlichen, dass die derzeitige Krise der Baubranche auf diese Weise noch nicht einmal ansatzweise entschärft werden kann, sagten die beiden größten Verbände ‚GdW‘ und ‚Haus & Grund‘ ihre Teilnahme aus Protest ab. Beide Verbände vertreten über ihre Mitglieder rund 95 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes. Den Verantwortlichen war schlicht der Geduldsfaden gerissen.

Dr. Kai Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland begründete seine Absage: „Wir müssen feststellen, dass den privaten Immobilieneigentümern mehr und mehr Steine in den Weg gelegt werden: Es wird ein Gebäudeenergiegesetz verabschiedet, das jeden Eigentümer noch weiter unter Druck setzt; die EU arbeitet auf Wunsch und mit Unterstützung der Bundesre-

gierung an Zwangssanierungen; die Förderpolitik ist realitätsfremd; das Mietrecht wird seit Jahren ausschließlich zulasten der Vermieter verschärft und der CO<sub>2</sub>-Preis wird – obwohl als Lenkungs-instrument durch das GEG entbehrlich – nicht an die Bürgerinnen und Bürger erstattet. Diese Politik wird im 2022 gegründeten ‚Bündnis bezahlbarer Wohnraum‘ völlig ausgeblendet. Eineinhalb Jahre nach dem Bündnis-Start sind wir von dem eigentlichen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, weiter entfernt denn je. Deswegen können wir der nur ausschnittartigen Bilanzierung der Bundesregierung nicht zustimmen.“

„Ausschnittartiger Bilanzierung“ umschreibt hier freundlich das öffentlichkeitsadressierte ‚So tun als ob‘.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, ergänzte: „Wir wollen uns als Verband nicht aus dem Bündnis zurückziehen. Ganz im Gegenteil: Wir wollen weiter intensiv mitarbeiten wie bisher. Aber Deutschland braucht jetzt ein neues wahrhaftiges Versprechen für bezahlbares Wohnen für die Mitte der Gesellschaft. Der anstehende ‚Bündnis-Tag‘ und die ‚Bündnis-Spitzenrunde‘ bieten jedoch keine Gelegenheit für ein solches Ringen um den besten Weg. Er soll vielmehr ein Zeichen für die erfolgreiche Arbeit des Bündnisses sein. Ein solches Zeichen können und wollen wir in der aktuellen Situation nicht setzen, weil es realitätsfern ist. Der Regierung muss einfach eine rote Karte gezeigt werden“.

Man achte hier genau auf die Worte. Auch auf das fast überlesene „wahrhaftig“.

## 3

## Habeck offenbart Heizungsgesetz als Test der Duldbereitschaft

**„Die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz, also wie heizen wir in Zukunft, war ja auch ehrlicherweise ein Test, wie weit die Gesellschaft bereit ist, Klimaschutz, wenn er konkret wird, zu tragen“.**

**Originalwortlaut des Vizekanzlers Robert Habeck beim Demokratiefest im Berliner Regierungsviertel am 27. Mai 24.**

Das in seiner Erklärung zunächst sympathisch wirkende und auf Konsens abzielende Schlüsselwort ist „ehrlicherweise“. Denn dass die Ehrlichkeit erst nach dem Ergebnis eines in Teilen gescheiterten Vorhabens einsetzt, muss den Schluss zulassen, dass sie in einer über Monate dauernden Debatte vorenthalten wurde. Niemand hatte in ihr erwähnt, dass es sich (nur) um einen Test handle. Das macht skeptisch, ob das nachträgliche „Ehrlicherweise“ bei einem für die Initiatoren günstigeren Ergebnis sogar verzichtbar gewesen wäre. Denn dann hätte es für Habeck keinen Grund mehr gegeben, den „Test“ als solchen offenbaren zu müssen. Das Heizungsgesetz wäre ungehindert eingetreten. Sein Wille wäre geschehen.

So kann es für seine nachträgliche Darstellung als „Test“ zwei Gründe geben: Entweder es war tatsächlich ein Test. Ein Test der Duldbereitschaft und Zumutbarkeit von extrem drastischen bis existenzgefährdenden Folgen massiver Kapitalvernichtung für hunderttausende Immobilieneigentümer. Dann wären nicht nur die Gesetzesfolgen die Zumutung, sondern vor allem das Verständnis von Amt und Gesellschaft, es mit ihr testweise versuchen zu dürfen. Eine Belastungsprobe, wieviel Angst ein Land verträgt. Dafür dann noch Sympathie qua nachgelieferter „Ehrlichkeit“ zu erwarten, ist bemerkenswert.

Oder es war – entgegen Habeck’s Aussage – doch kein Test. Sondern der rhetorisch verpackte Rettungsversuch der eigenen Reputation durch ablenkendes Umdeuten des Offensichtlichen, instrumentalisiert mit zwei manipulativen Strategien: 1.) dem ‚Eingeständnis von Schuld‘ in direkter Erwartung von Milde („Ich bin zu weit gegangen“). Und 2.) durch das Triggern einer Hoffnung (nun Illusion): Als „Test“ hätte das Vorhaben stets beide Positionen gleichberechtigt zulassen müssen, die Zustimmung ebenso wie die Ablehnung. Die mit Klimaschutz begründete Quellabsicht des Heizungsgesetzes impliziert jedoch, dass die Deutung als „Test“ falsch sein muss. Bzw. „ehrlicherweise“ gelogen. Klimaschutz als Test? Will man Habeck’s aktueller Darstellung jedoch glauben, MUSS es ein Test gewesen sein. Ab hier rotiert Habeck’s Erklärungslogik in sich selbst.

So weicht das „Erstaunen über die offene Selbstkritik“ des Robert Habeck, wie es die Presse in der Regel nannte, bei genauerer Betrachtung seines Zitats eher einem Erstaunen über die Umdeutungs- und Experimentierfreude einer Regierung, die einmal testen wollte, wie elastisch und duldbereit deren Bürger seien, ihre Anordnungen widerstandslos zu befolgen, bzw. den „ehrlichen“ Nach-Umdeutungen kritiklos zu glauben. Der Bürger als Versuchssubjekt in einem psychologischen Experiment. Manche fühlen sich hier an die Pandemie erinnert, die ähnliche Muster zeigte.

**Die drei Beispiele zeigen: Der Politik-Stil enttarnt als „Körpersprache des Handelns“ kontraproduktive Ambitionen einer Regierung. Diese werden mit über die Zukunft im Wohnungsbau entscheiden.**



Neubau &amp; Sanierung

# Projekte 2023

Neubau

1

## Alte Herdfabrik Lihlstraße Offenburg



### Intensive Bauträgerobjekte

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen kam die GEMIBAU auch 2023 ihrer genossenschaftlichen Aufgabe nach und errichtete und modernisierte Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen. Durch kluge Planung und solide Umsetzung konnte sie erfolgreich wirtschaften und sich „fit“ für die Herausforderungen der Zukunft machen.

So hat sie in den zurückliegenden Monaten an verschiedenen Standorten in Offenburg insgesamt 72 Wohneinheiten errichtet und verkauft. Dadurch erschloss sie sich finanzielle Spielräume, die sie langfristig im Bereich Neubau, Sanierung und Modernisierung zum Wohle ihrer Mitglieder nutzen kann. Das Bauträgergeschäft ist und bleibt eine wichtige Säule für den nachhaltigen Erfolg der Genossenschaft.

Übergeben und bezogen sind bereits 18 Neubauwohnungen in der Maria-Juchacz-Straße sowie weitere 10 Einheiten in der Louis-Pasteur-Straße.

### 44 Wohnungen in der „Alten Herdfabrik“

Die Verwandlung der „Alten Herdfabrik“ in ein modernes Wohnquartier mit 44 wunderschönen Wohnungen gehört sicher zu unseren spannendsten Projekten der letzten Jahrzehnte. Auch hier sind bereits alle Wohnungen verkauft.



## Neubau

2

Maria-Juchacz-Straße 8 /  
Ritter-von-Buß-Weg 2  
Offenburg



**18 Wohneinheiten  
für stadtnahes Wohnen  
mit guter Infrastruktur**

Unser 2023 begonnenes Mehrfamilienhaus-Projekt an der Maria-Juchacz-Straße 8 / Ritter-von-Buß-Weg 2 ist fertiggestellt und bezogen. Alle 18 Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern, Loggia, Terrasse, Aufzug, moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz sind bereits vergeben.

Viele der neuen Eigentümerinnen und Eigentümer folgten im August letzten Jahres unserer Einladung und feierten ein zünftiges Richtfest. So konnte man sich schon mal ein bisschen kennenlernen und auf die baldige Nachbarschaft am Stadtwald anstoßen.

Das Bauprojekt kann als Musterreferenz für eine behutsame Nachverdichtung und Quartiersentwicklung angesehen werden.





## 3

Neubau

Louis-Pasteur-Straße  
Offenburg

**10 Eigenheime in  
besonders ruhiger Lage  
auf der Lindenhöhe in  
Offenburg**

Die 4 Doppelhaushälften und 6 Reihenhäuser auf der Lindenhöhe feierten am 25. Oktober 2022 Richtfest. Gemeinsam mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEMIBAU sowie der Baufirma Weisenburger wünschte Vorstand Peter Sachs den geladenen Eigentümerinnen und Eigentümern viele glückliche Jahre im neuen Zuhause.



## 4

Sanierung/Neubau

Moltkestraße 13/15/17  
Offenburg**Sanierung des  
ersten GEMIBAU-Gebäudes**

Die Mehrfamilienhäuser 13, 15 und 17 in der Offenburger Moltkestraße blicken auf viele Jahre zurück. Ihre besten Zeiten haben sie dabei hinter sich gelassen und so wollte die GEMIBAU das gesamte Gebäude mit neuen Bädern, Grundrissen, Vorbaubalkonen und deutlich mehr Energieeffizienz aufwerten. Hinzu kam die Aufstockung des Daches mit zusätzlichen 6 Wohnungen sowie überdachte Stellplätze und der Einbau von Aufzügen.  
Im April 2024 wurde die Vollmodernisierung komplett abgeschlossen.

Bei der Anlage handelt es sich um das erste Gebäude in Offenburg, das die GEMIBAU vor 70 Jahren erstellt hat. Mit der Modernisierung und dem Dachausbau sind wir hier also gewissermaßen zu unseren Wurzeln zurückgekehrt.

## 5

Modernisierung

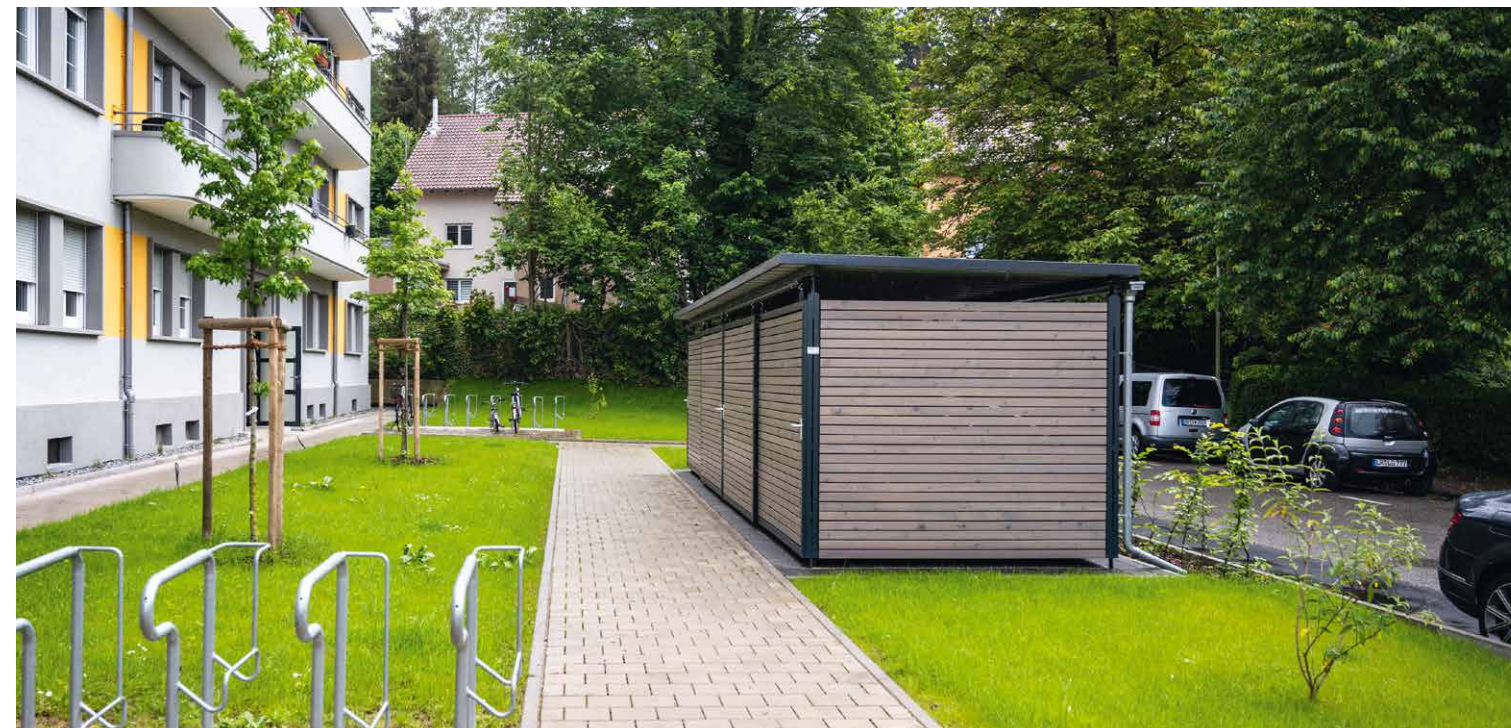
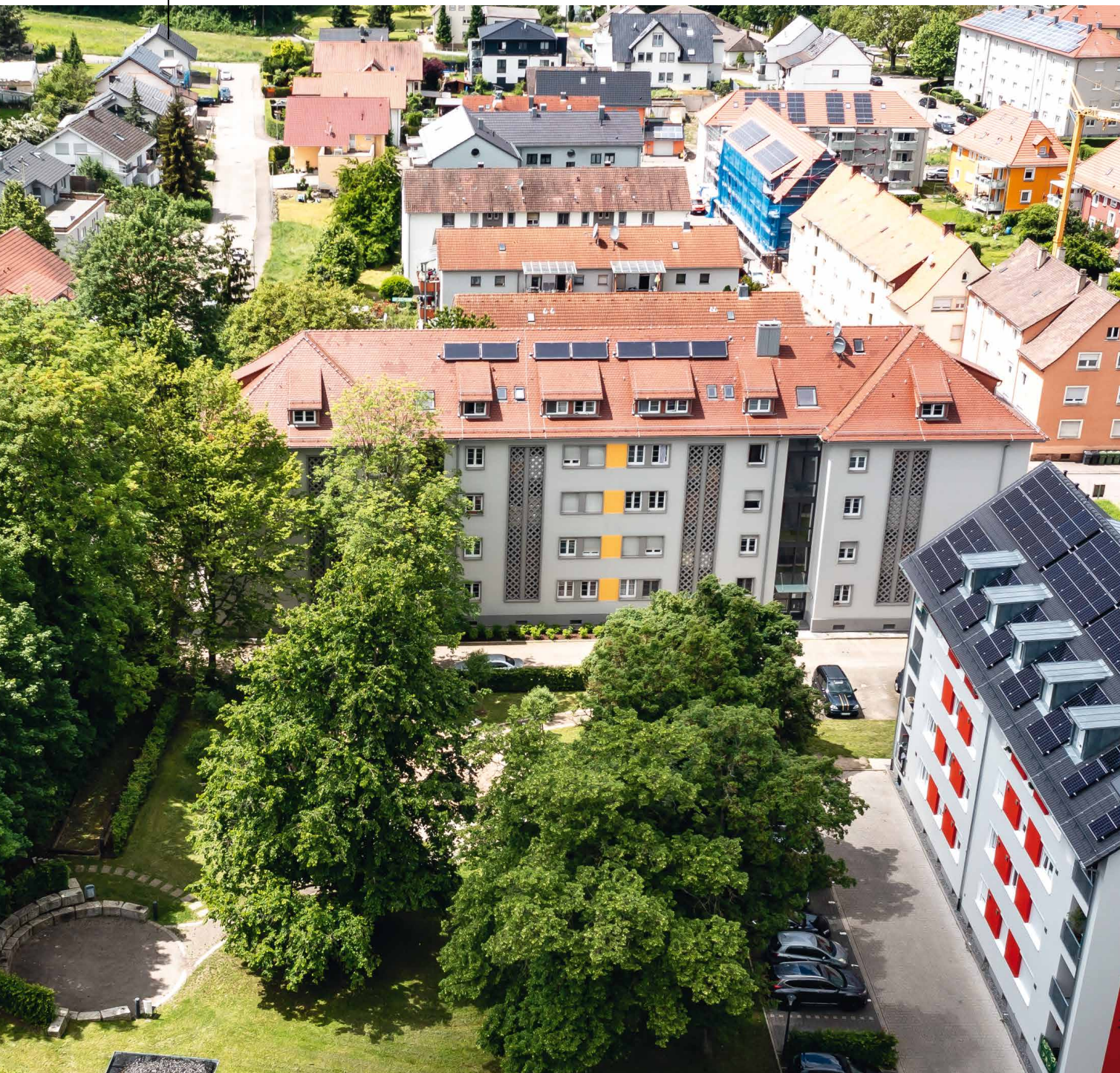
Platanenallee und  
Ahornallee**Bestandssicherung  
durch Sanierung**

Alle vier Mehrfamilienhäuser in der Platanenallee 2/4, 6/8, 10/12 sowie in der Ahornallee 5/7 wurden nicht nur optisch deutlich aufgewertet. Neben den neuen Fassadenanstrichen freuen sich unsere Mieter im Außenbereich über neue Parkplätze, Grünflächen, E-Ladesäulen und Fahrrad-Einhausungen. Als „krönenden“ Abschluss gab es zudem eine großflächige PV-Anlage auf jedes Dach, deren Strom über ein Mieterstrommodell direkt im Haus genutzt werden kann. Das schützt nicht nur das Klima, sondern macht unsere Mieter auch teilweise unabhängig von steigenden Energiekosten.



## 6

## Modernisierung

Max-Reger-Straße 3  
Lahr**Aufwertung durch  
energetische Sanierung**

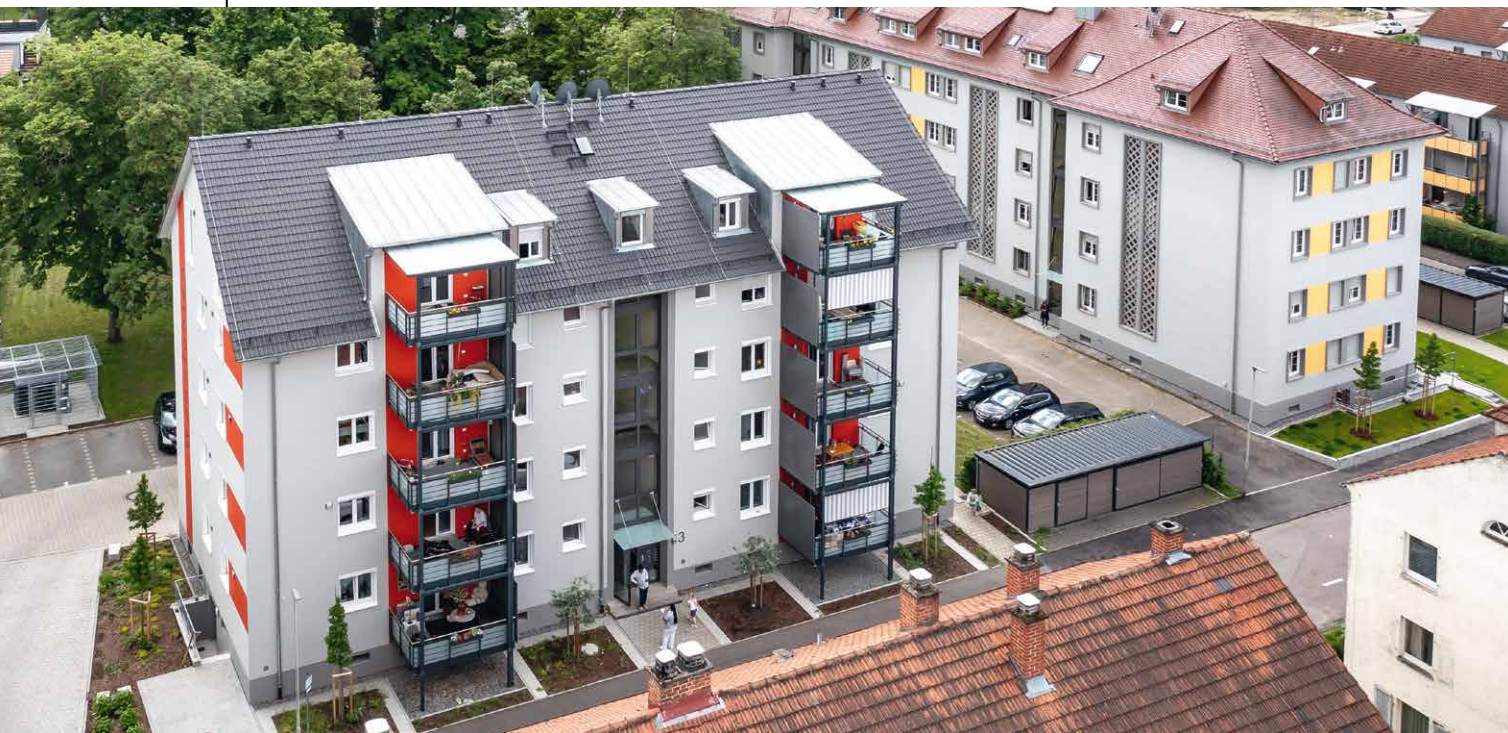
Nachdem die GEMIBAU ihr Wohnhaus Max-Reger-Straße 1+3 im vergangenen Jahr mit einem neuen Fassadenanstrich, einer Treppenhaus- und Dachsanierung sowie einer neuen Heizungsanlage mit Solarthermie inklusive Elektrozählersanierung deutlich aufgewertet hat, ging es 2023 nach der Montage neuer Balkonüberdachungen und Markisen an die Verschönerung der Außenanlagen. Im Mittelpunkt standen hier abschließbare Unterstände für Fahrräder, die gerade für unsere Mieterinnen und Mieter mit E-Bikes immer wichtiger werden.





## 7

## Sanierung

Im Sulzbachfeld 3  
Lahr**Dem GEG voraus:  
Einbau von Wärmepumpen**

Die Wärmepumpe –  
für manche so kostbar, dass sie besser in Käfigen gehalten wird.

Auch die umfangreiche Komplettsanierung des Mehrfamilienhauses Im Sulzbachfeld 3 ist abgeschlossen. Das Hauptaugenmerk lag – wie bei den meisten GEMBAU-Gebäuden – auf der energetischen Ertüchtigung mit Sanierung der Gebäudehülle, Vollwärmeschutz und Einbau einer Wärmepumpe. Nach Abschluss der Arbeiten weist das Gebäude eine gute Energieeffizienz vor. Ebenso steigern ein neuer Außenanstrich, das frisch verputzte Treppenhaus sowie neue Wohnungseingangstüren den Wohn- und Bestandswert des Gebäudes.

Neben der zusätzlichen Sanierung einer bestehenden Dachgeschosswohnung wurde eine weitere Dachgeschosswohnung im Neubau fertiggestellt. Beide Wohnungen wurden mit eigenen Balkonen und großer Gaube ausgestattet, die eine wunderschöne Aussicht bieten.



## 8

## Modernisierung

Leopoldstraße 15-19a  
Lahr**Wärme aus der Erde pumpen**

Die Sanierung unserer Mehrfamilienhäuser an der Leopoldstraße konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Hauptaugenmerk der Modernisierungsmaßnahmen lag natürlich auf einer Steigerung der Energieeffizienz sowie auf einer insgesamt höheren Wohnqualität. Dank einer neuen Heizungsanlage wird die Wohnanlage klimafreundlich und zukunftssicher mit Erdwärme beheizt. Spezielle Erdsonden entziehen dem Erdreich in einer bestimmten Tiefe Wärme, die dann zur Beheizung genutzt wird.

Auch die Photovoltaikanlage trägt dazu bei, dass es unsere Mieterinnen und Mieter kosteneffizient warm und gemütlich haben. Im Dachgeschoss wurde neuer Wohnraum geschaffen durch eine zusätzliche 2-Zimmerwohnung. Ein neuer Fassadenanstrich verleiht dem Quartier zudem eine moderne, ansprechende Erscheinung, die wir nun durch Neugestaltung der Außenanlagen mit einer Mülleinhausung und einem kleinen Spielplatz weiter verfeinert haben.





## 9

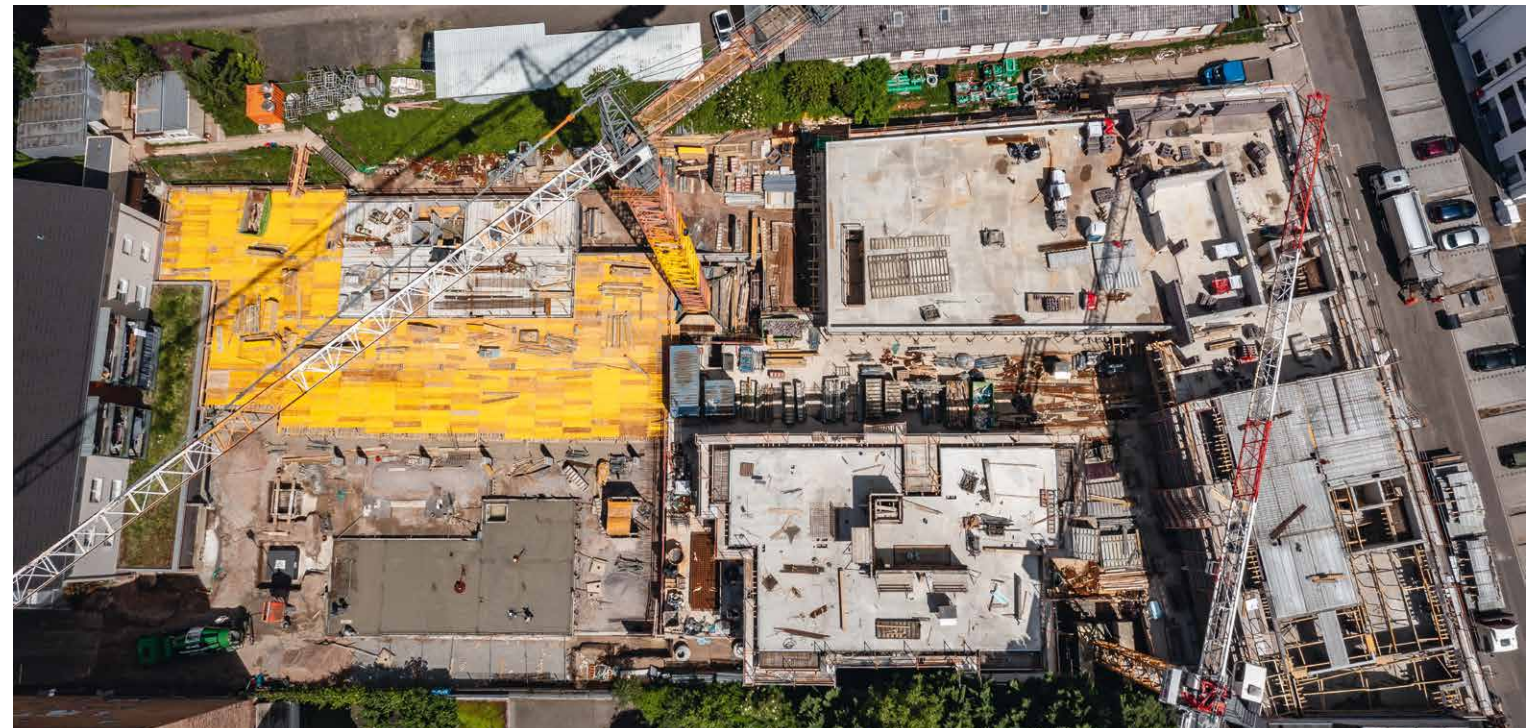
## Neubau

Jammstraße  
Lahr**53 neue Wohnungen  
plus Kita in Lahr**

Hier entsteht etwas Großes: Auf dem Areal Jammstraße 9 und Geigerstraße 6/8 errichtet die GEMIBAU nach Abbruch der bestehenden Gebäude ein Neubauquartier mit insgesamt 53 Wohnungen nach KfW-Standard 55. Gleichzeitig werden 24 Wohnungen öffentlich gefördert, so dass sie besonders günstig an Menschen mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Um unserem Selbstverständnis als fairer Wohnraumversorger für Menschen in allen Lebenslagen gerecht zu bleiben, sollen zudem einige Wohnungen über den AGJ Fachverband für Prävention und Rehabilitation angemietet und zur Integration benachteiligter Menschen genutzt werden.

Ebenfalls wird das Quartier eine Kindertagesstätte mit fünf Gruppen enthalten, um dem Wunsch jüngerer Familien nach guten innerstädtischen Betreuungsangeboten Rechnung zu tragen.





## Transparenz

# Mieter- Befragung

Was denken unsere Mieter über uns und das Wohnen bei der GEMIBAU? Was können wir noch besser machen? Wir wollten es wissen ...

„Stelle im Prozess nie Fragen, deren Antworten du nicht kennst“, so die Regel von Rechtsanwälten. So unterliegen auch Kundenbefragungen nicht selten einem ähnlichen Verdacht, mehr PR-Zweck zu sein als echtes Interesse an impulsgebenden Antworten. Denn wer hört, gar veröffentlicht schon gerne etwaige Kritik?

Dass allein die Art der Fragestellung manipulativ im Sinne provozierten Antworten sein kann, dass Zufriedenheit ein i.d.R. geringeres Mitteilungsmotiv erzeugt als Ärger und die innerere Mitteilungsspannung stets auf persönlichen Erfahrungen basiert, die mit dem Frageanlass noch nicht einmal etwas zu tun haben müssen, damit hat jeder, der Antworten wertet, zu tun. Aus diesem Grund haben wir professionelle Hilfe hinzugezogen, die sich mit den psychologischen Effekten und statistischen Tücken in Befragungen auskennt: unabhängige Experten der immo intelligence|group (Zürich & Worms) – einen Marktführer für Mieterbefragungen, der vom 17.09. bis 20.10.2023 die anonyme Mieterbefragung durchführte.

Zentrales Ziel der Studie war es, ein authentisches und repräsentatives Bild der Mieterzufriedenheit, des Wohlfühlfaktors der Mieter und ihrer Wohnbedürfnisse zu erhalten sowie zu verstehen, was die Mitglieder der Genossenschaft derzeit bewegt.

In der elfseitigen Fragebogenbroschüre(!) oder dem Online-Fragebogen konnten die Mieter ihre Wohnung, ihr Wohngebäude und ihre Wohnanlage, den Hausmeister-Service und die Geschäfts-

stelle der GEMIBAU sowie verschiedene GEMIBAU-Services und aktuelle Themen bewerten und Ideen einbringen.

Um ein direktes Bild zu den von den Befragten angesprochenen Themen und Bewertungen zu erhalten, hat ein Team der immo intelligence|group zudem die GEMIBAU-Wohnanlagen vor Ort eingehend in Augenschein genommen und auch Mietergespräche geführt. Die Ergebnisse der Mieterbefragung wurden auf über 700 Seiten dokumentiert (!).

## Repräsentative Ergebnisse

Insgesamt haben 1.195 GEMIBAU-Haushalte ihre Meinung abgegeben. Das entspricht einer sehr hohen Beteiligung von 43,4%. Die Befragungsteilnehmer entsprechen nach Altersstruktur, Mietdauer, Familien-/Wohnmerkmalen sowie Wohnanlagen der Mieterstruktur der GEMIBAU. Damit zeichnen die Ergebnisse der Mieterbefragung ein repräsentatives Bild.

## Hohe Miet-Treue: 76,2 % wohnen über 10 Jahre bei der GEMIBAU

55,1% der Mieter wohnen bereits mindestens 10 Jahre bei der GEMIBAU, 21,1% sind hier sogar schon mehr als 25 Jahre zuhause. 18,4% sind hingegen Neumieter, die noch keine drei Jahre bei der GEMIBAU wohnen.

5 Highlights aus der rund 700-seitigen Detail-Dokumentation:

# 81,6

Prozent der Mieter schätzen Ausstattung, Gestaltung und Zustand ihrer Wohnung als hochwertig ein

# 93,1

Prozent der Mieter würde die GEMIBAU guten Freunden weiterempfehlen

# 93,5

Prozent der Mieter sagen, Wohnen bei der GEMIBAU war die richtige Entscheidung

# 86,8

Prozent der Mieter bewerten die GEMIBAU-Mitarbeiter als besonders freundlich

# 89,6

Prozent der Mieter halten die Kaltmiete der GEMIBAU im regionalen Vergleich für angemessen

Die insgesamt sehr positive Gesamtbewertung der GEMIBAU wird nicht zuletzt stark von dem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis geprägt. Die Mieter sind davon überzeugt, dass sich der Mietzins als günstig und insbesondere als fair erweist. Damit wird die GEMIBAU ihrem sozialen Auftrag und dem genossenschaftlichen Anspruch, ihren Mitgliedern preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen, in besonderem Maße gerecht.

Die ausführlichen Detailergebnisse sind abrufbar im Internet auf der GEMIBAU-Website unter [https://gemibau.de/gemibau\\_aktuell.html](https://gemibau.de/gemibau_aktuell.html)



## Das Geschäftsjahr 2023



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des mittelbadischen Wohnungsmarktes befasst. Er hat sich den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben entsprechend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Verkauf, Modernisierung und Hausbewirtschaftung ausführlich vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Gegenstand von fünf Sitzungen waren Angelegenheiten von grundsätzlicher geschäftspolitischer Bedeutung und wichtige Einzelvorgänge in wirtschaftlicher, finanzieller und personeller Bedeutung. Die Vorlagen der Geschäftsführung wurden eingehend beraten. Über die zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im Mittelpunkt der Beratungen standen die aktuellen Baumaßnahmen, das mehrjährige Modernisierungsprogramm, zukünftige Bauvorhaben, Fragen der Grundstücksbevorratung und der Veräußerung erstellter Bauprojekte.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten in einer Sitzung. Der Personalausschuss tagte ebenfalls in einer Sitzung.

Der Jahresabschluss 2022 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen vbw geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen. Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung

gem. § 38 GenG nachgekommen ist. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 21. November 2023 und 31.01.2024 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft endeten 2023 die Amtszeiten von Rainer Herrfurth, Claudia Kohnle, Martin Kern, Christine Mildenberger und Alfred Schütz, die jeweils für eine weitere Periode bestätigt wurden. Neu in den Aufsichtsrat wurden Frau Silke Boschert und Anne Nickert gewählt. 2024 steht die Wiederwahl von Herrn Markus Bruder zum Aufsichtsrat an. Gemäß Satzung werden die langjährigen Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Richard Bruder und Herr Dr. Christoph Jopen aus Altersgründen ausscheiden.

Das Geschäftsjahr 2023 stand weiterhin im Zeichen der weltweiten Krisen und Kriege und den sich daraus ergebenden Zuwanderungen, den Markt- und Lieferschwierigkeiten sowie den weiterhin hohen Zinsen, Baukosten und bürokratischen Aufwendungen. Die damit verbundenen Herausforderungen für unsere Mitglieder und Mitarbeiter konnte dank des außerordentlichen Engagements der gesamten Belegschaft gut gemeistert werden.

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

Ein besonderer Dank ist den Geschäftspartnern für ihre Unterstützung und Verbundenheit mit der Genossenschaft auszusprechen. Wir danken auch unseren Mitgliedern, die der Genossenschaft in den vergangenen Jahren die Treue gehalten haben und zugleich den Mietern der von den Baumaßnahmen betroffenen Gebäude. Wenngleich die Maßnahmen unumgänglich sind, so ist uns durchaus bewusst, dass sie zu Belastungen auf Seiten der Mieter führen.

Offenburg im Mai 2024

  
Markus Bruder  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Organe, rechtliche Grundlagen

### Gründung

18.01.1951  
Eingetragen am 19.10.1951  
im Genossenschaftsregister GnR 390023  
Amtsgericht Freiburg

### Sitz

Wilhelm-Bauer-Straße 19  
77652 Offenburg  
Fon: 0781-96869-60  
Fax: 0781-96869-89  
Mail: [info@gemibau.de](mailto:info@gemibau.de)  
Web: [www.gemibau.de](http://www.gemibau.de)

### Aufsichtsrat

Markus Bruder (Vorsitzender)  
Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)  
Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)  
Silke Boschert (seit 27.06.2023)  
Rainer Herrfurth  
Martin Kern  
Claudia Kohnle  
Christine Mildenberger  
Anne Nickert (seit 27.06.2023)  
Alfred Schütz

### Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender  
Peter Sachs

### Mitgliedschaften

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, (vbw)  
  
Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)  
  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln, (DESWOS)

# Vertreter nach Wahlbezirk

(Stand 01.06.2024)

<b>Wahlbezirk 1</b> <b>Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg</b>			<b>Wahlbezirk 4</b> <b>Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag</b> <b>Schutterwald, Neuried</b>		
Berkemann, Bernhard	Bismarckstr. 61	77933 Lahr	Boon, Alexander	Altenburger Allee 27	77656 Offenburg
Pfütze, Thomas	Schubertstr. 1	77933 Lahr	Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Wulf, Sieglinde	Galgenbergweg 9	77933 Lahr	Kupka, Günther	Am Stadtwald 6d	77656 Offenburg
Winkler, Joachim	Chr.-Trampler-Hof 6	77933 Lahr	Selzer, Viktoria	Altenburger Allee 29	77656 Offenburg
Möring, Alberto	Ludwig-Frank-Str. 34	77933 Lahr	Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Warsar, Anna	Kaiserstr. 93/1	77933 Lahr	Born, Diana	Neueuweg 4	77656 Offenburg
Nowak, Eveline	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr	Xanke, Klaus	Rotkäppchenweg 7	78532 Tuttlingen
Nowak, Stefan	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr	Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Winkler, Eugen	Weingartenstr. 34	77948 Friesenheim	Müller, Johanna	Neueuweg 2	77656 Offenburg
Kusnezow, Sergej	Bismarckstr. 59	77933 Lahr	Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg
Richter, Susanne	Bärengasse 18	77948 Friesenheim	Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
			Vetter, Albert	Binzburgstr. 12a	77749 Hohberg
			Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
			Salem, Christa	Neueuweg 6	77656 Offenburg
			Mitlewski, Kristina	Franz-Beer-Weg 8	77656 Offenburg
			Schnebelt, Martin	Von-Röder-Weg 5	77746 Schutterwald
			Irslinger, Wolfram	Binzburgstr. 37	77746 Schutterwald
<b>Wahlbezirk 2</b> <b>Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim</b> <b>Städte südlich von Lahr</b>			<b>Wahlbezirk 5</b> <b>Offenburg-Innenstadt, Offenburg-Oststadt,</b> <b>Bohlsbach, Griesheim, Weier, Reblandgemeinden</b>		
Vollmer, Gilbert	Flugplatzstr. 20	77933 Lahr	Geppert, Regina	Prinz-Eugen-Str. 52	77654 Offenburg
Mäntele, Dieter	Vogesenstr. 17	77933 Lahr	Labianca, Claudio	Zähringerstr. 2	77652 Offenburg
Höfler, Eberhard	Zeppelinstr. 7	77933 Lahr	Lötsch , Carmen	M.-und-G.-Dietrich-Str. 3	77654 Offenburg
Deusch, Gerd	Pflugstr. 14	77933 Lahr	Rosendahl, Barbara	Wasserstr. 4	77652 Offenburg
Barraco, Bärbel	Flugplatzstr. 12	77933 Lahr	Petersen, Christoph	Im Heldenrecht 12	77654 Offenburg
Gaiser, Mona	Bannstöckerstr. 2	77933 Lahr	Neff, Karlheinz	Lisztstr. 6	77654 Offenburg
Brämer, Andrea	Danzigerstr. 9	77955 Ettenheim	Eckerle, Klothilde	Stegermattstr. 1c	77652 Offenburg
Steinert, Gerhard	Hummelbergstr. 12	77971 Kippenheim-Schmieheim	Schäfer, Peter	Gerberstr. 24	77652 Offenburg
			Hurst, Roman	Brücklesbünd 5b	77654 Offenburg
Uhrheimer, Kurt	Klostermühlgasse 23	77933 Lahr	Dr. Weizenecker, F.	Ulrika-Nisch-Str. 29	77654 Offenburg
Burghart, Larissa	Feldbergstr. 7	79336 Herbolzheim	Diener, Eduard	Schaiblestr. 23	77654 Offenburg
Welte, Karl Heinz	K.-Kreutzer-Str. 3	79336 Herbolzheim	Hahn, Dieter	Schleiergrün 4	77652 Offenburg
			Eckert, Marco	Am Wassergraben 4	77770 Durbach
			Wilhelm, Rudolf	Kesselstr. 13b	77652 Offenburg
			Ramp, Hans-Joachim	Wilhelmstr. 36	77654 Offenburg
			Hils Stefan	Sternenstr. 5	77652 Offenburg
			Nitsche, Klaus	Am Kreuzweg 17	77652 Offenburg
			Scherhans, Peter	Hildastr. 55	77654 Offenburg
<b>Wahlbezirk 3</b> <b>Uffhofen, Hilbolsweier, Ortenberg, Ohlsbach, Elgersweier,</b> <b>Zunsweier, Kinzigtal</b>			<b>Wahlbezirk 6</b> <b>Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern</b>		
Kromer, Elsbeth	Platanenallee 4	77656 Offenburg	Armbruster, Hans	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Kocher, Katharina	Platanenallee 2	77656 Offenburg	Metz, Mike	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Schulz, Linda	Platanenallee 26	77656 Offenburg	Wiegert, Hans-Werner	Straßburger Str. 8	77855 Achern
Schulz, Robert	Platanenallee 26	77656 Offenburg	Lehmann, Irina	Straßburger Str. 15	77855 Achern
Unger, Lydia	Kiefernweg 1	77656 Offenburg	Marzullo, Stefanie	Esperantostr. 18	77704 Oberkirch
Dr. Heinze, Werner	Weidenstr. 13	77656 Offenburg	Ganter, Thomas	Höllstr. 11	77704 Oberkirch
Conrad, Henry	Vogelbeerweg 3	77656 Offenburg	Jaufmann, Emil	Straßburger Str. 15	77855 Achern
Dutz, Bettina	Krokusweg 6	77656 Offenburg			
Kovacic, Oliver	Vogelbeerweg 10	77656 Offenburg			
Michel, Ruth	Weidenstr. 11	77656 Offenburg			

Herausgeber:  
GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG  
Wilhelm-Bauer-Straße 19  
77652 Offenburg

Verantwortlich:  
Dr. Fred Gresens, Vorstandsvorsitzender  
Peter Sachs, Vorstand

Redaktion & Realisation:  
michael schebesta  
konzept & design gmbh

Fotos:  
GEMIBAU  
Klaus Hohnwald  
iStock





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 GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG 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 in der mittelbadischen Region.

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 Bauträgergeschäfte 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 Wohnungsverversorgung.

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 01.01.2024 hatte die GEMIBAU 3760 Mitglieder (01.01.2022: 3771) und damit annähernd den gleichen Stand wie im Vorjahr; das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2024 ca. 7,28 Mio. €. Zur Wahrung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes ist die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteilen 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. Im Geschäftsjahr 2024 stehen Neuwahlen an.

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

### II. Ziele und Strategie

Dem Ziel einer guten und sicheren Wohnungsverversorgung 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 5,82 €/m<sup>2</sup> deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Der qualifizierte Offenburger Mietspiegel mit Geltungsdauer bis zum 31. Mai 2024 wurde zum Jahreswechsel - wie gesetzlich vorgeschrieben - neu erstellt und tritt zum 01. Juni 2024 in Kraft. Als Mitglied des „Arbeitskreises Mietspiegel“ hat sich die GEMIBAU mit ihrer Expertise eingebracht. Im Ergebnis liegt die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltniete unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnmerkmalen in Offenburg bei 7,61 €/m<sup>2</sup>. Über 96% (!) 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.

Vor über zwei Jahren erfolgte der Umzug der GEMIBAU in eine neue Geschäftsstelle. Dadurch konnten Arbeitsabläufe, Kommunikationswege und Erreichbarkeit deutlich verbessert werden. Im Herbst 2023 wurde eine umfassende und professionelle Mieterbefragung mit Hilfe eines externen Dienstleisters durchgeführt. Ziel war es, ein authentisches und repräsentatives Bild der Mieterzufriedenheit und Wohnbedürfnisse der Mitglieder der Genossenschaft zu erhalten. Bei einer sehr guten Rücklaufquote von über 43% ergab sich, dass die GEMIBAU-Mieter rundum sehr zufrieden mit der Wohnsituation sind und wir teilweise Topwerte in Einzelabfragen erhalten haben. Wir werden als soziale, kinder-, familien- und mieterfreundliche Genossenschaft mit hoher Verlässlichkeit und Glaubwürdigkeit wahrgenommen.

Von den laufenden drei Bauträgermaßnahmen mit zusammen 72 Wohnungen in Offenburg (Lihlstraße 44 WE, Maria-Juchacz-Straße 18 WE, Louis-Pasteur-Straße 10 WE) konnten zwei Projekte im Jahr 2023 abgeschlossen werden, das letzte Projekt (Lihlstraße) wird im Juni 2024 fertiggestellt und übergeben. Alle 72 Wohnungen konnten zügig verkauft werden und tragen maßgeblich zum Jahresergebnis bei.

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 Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Im Verlauf des Jahres hat die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3% gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirt-

schaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5% bis +1,3%. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4% wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6% und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0% zulegen.

Im Baugewerbe machten sich weiterhin die hohen Baukosten, der Fachkräftemangel und die zuneh-

mend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2%.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0% zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85% des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4%). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang ungeachtet der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7% oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen

stattfindet: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6%) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0%), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9%), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1%). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6%). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7%. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4% in Bayern bis zu 10,6% in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen.

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 wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang 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 der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten 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 2023, dass bei knapp 43% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

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 Arbeitskräfteknapp-

heit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1% gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1%). Mit einem Anteil von knapp 51% stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5%). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2%). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8%).

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6%. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1%) als die allgemeine Teuerung (+5,9%), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4% zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Ver-

kehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3%) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit ca. 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7%). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9%. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9% erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9%). 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.

#### Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Mrd. Euro.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1%. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die

Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4% zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2%. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5% gestiegen, im Vergleich zu 16,4% im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise 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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56% den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5% zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5%. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0%, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0%. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1% zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6% über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5%. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3% günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3% zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6%, Erdarbeiten waren 6,2% teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9% gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

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 2023 rückläufig und sanken um 2,1%. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8% zurückgegangen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschlie-

ßenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8% 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 Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2%) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2%. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0%).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. Euro. Anteilig wurden 61,0% der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 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 weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des Jahres

erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7% bis 4,2% einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte langsam eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes 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 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27% weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7%) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im

Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41%) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25%).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27%). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Jahr 2023 wurden ca. 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14%). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18% auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22%, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38% der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68%; 2025: 69% der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Moderni-



sierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13%, 2025 rund 18% weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22%) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmen tiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

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 weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

#### Regionale Rahmenbedingungen

Die gegenwärtige Inflation, weiterhin hohe Hypothekenzinsen und hohe Baukosten machen Investitionen im Wohnungsbau und deren Finanzierung über Verkauf oder Vermietung immer schwieriger. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges waren 2023 signifikant spürbar, die Situation hat sich von Quartal zu Quartal deutlich verschlechtert. Einige Wohnungsunternehmen hatten bereits ihre Projekte im Neubaubereich gestoppt, da die zu Kostendeckung nötigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In diesem schwierigen baukonjunkturellen Umfeld ist für die nächsten Jahre mit einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung in der Wohnungswirtschaft zu rechnen, obwohl weiterhin eine steigende Wohnungsnachfrage besteht. Hinzu kommen erhöhte Kosten für Energie und Lebensunterhalt, so dass die verfügbaren Einkommen der Haushalte geschmälert sind. Weiterhin besteht eine sich in den letzten Jahren aufgebau-

te Bedarfslücke: ein ausgeglichener Wohnungsmarkt insbesondere im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnraums ist nicht erkennbar.

Laut Bericht der Bertelsmann Stiftung wird die Zahl der Menschen in Baden-Württemberg bis 2040 deutlich auf 11,61 Millionen Menschen ansteigen. Nach den Vorausberechnungen werden dann etwa 510.000 Menschen mehr im Südwesten leben. Das entspricht einem Zuwachs von 4,6%. Deutlich mehr als der Entwicklungstrend auf Landesebene wird für den Ortenaukreis vorausgesagt: erwartet wird ein Zuwachs von 7,6% (!). Ein Wert, der von keinem anderen Landkreis im Bereich des Regierungsbezirks Freiburg erreicht wird. 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.

Diese Prognose deckt sich mit den Ergebnissen einer von der Stadt Offenburg in Auftrag gegebenen Studie zum Wohnraumbedarf bis 2040, die in einem realistischen Szenario weiterhin von einem hohen Wohnungsbedarf ausgeht. Dies ist bemerkenswert, da in der Stadt im Zeitraum von 2015 bis 2023 bereits rund 2.200 Wohnungen neu entstanden sind und die Bevölkerung auf über 62.000 Einwohner gestiegen ist. Ähnliche Entwicklungen zeichnen sich auch in Lahr und den anderen Städten ab. So wuchs die Stadtbevölkerung in Lahr 2023 gegenüber dem 5-jährigen Mittel von 2018 zu 2022 um 1.739 Personen was einem Zuwachs von 3,6% entspricht.

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. Dabei sind zwar räumliche Schwerpunkte (Miete eher in der Stadt, Eigentum eher in den Ortsteilen) zu erkennen, jedoch keine eindeutige räumliche Trennung.

Zum 31.12.2023 gab es in der Stadt Offenburg knapp 800 öffentlich geförderte Wohnungen, davon sind über 40% im Besitz der Gemibau (316 Wohnungen). Damit ist die Gemibau Spitzenreiter. Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt die GEMIBAU somit eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum ein.

Eine merkliche Entspannung des Wohnungsmarktes in den nächsten Jahren ist aufgrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen nicht zu erkennen.

Insgesamt ist in Mittelbaden in den großen Städten die Bautätigkeit deutlich eingebrochen. Nach wie vor besteht aber eine hohe Nachfrage nach preiswerten und bezahlbaren Eigentums- und Mietwohnungen, ebenso 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, Oberrhein, 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 2023 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerbungsbogen und Internetanfragen weit über 1.000 Personen. Aufgrund der stetigen Nachfrage ist der Neubau bedarfsgerechter und vor allem preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.



## Geschäftsverlauf

### I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Zur Jahresmitte 2023 wurden 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße übergeben, ebenso 10 Reihen- bzw. Doppelhäuser in der Louis-Pasteur-Straße. Auch konnte ein Teil der 44 Eigentumswohnungen auf dem Gelände der alten Herdfabrik (Lihlstraße) zum Jahresende 2023 fertiggestellt werden; der finale Abschluss erfolgt zum Sommer 2024. Trotz Materialengpässen und erheblichen Baupreissteigerungen konnten alle 72 Eigentumswohnungen zügig verkauft werden.

2023 wurde weiterhin mit dem Neubau von 53 Mietwohnungen (davon 23 öffentlich gefördert) und einer 5-gruppigen Kita begonnen. Ein weiteres Projekt mit 41 Eigentumswohnungen in Lahr wurde zunächst aufgrund von Einsprüchen aus der Bürgerschaft zeitlich zurückgestellt.

Mit den zuvor genannten Baumaßnahmen wird die GEMIBAU als mit Abstand größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden seiner herausragenden (Sozial-) Verantwortung in besonderer Weise gerecht.

### II. Verkäufe

Veräußert wurden 2023 lediglich 2 Einzelwohnungen. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von knapp 0,5 Mio. € generiert.

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

Sorge bereiten weiterhin zunehmende gesetzliche Auflagen und die fehlende Verlässlichkeit der Politik insbesondere nach dem abrupten Ende der Wohnungsneubauförderung. Hinzu kommen Baukostensteigerungen und die gegenwärtige hohe Zinslage. Neue Baumaßnahmen sind kaum noch kalkulierbar bzw. wirtschaftlich darstellbar. Damit werden die ambitionierten politischen Ziele für den Wohnungsbau infrage gestellt. Ebenso nachteilig wirken sich die überfrachteten Baugenehmigungsverfahren und die fehlende Digitalisierung der öffentlichen Hand aus. Trotz einhelliger politischer Meinung wird eine zügige Umsetzung vermisst.

### III. Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2023 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2023 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 drei Jahre, so ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von über 47,5 €/m². Die Genossenschaft hat damit in den letzten Jahren einen erheblichen Anteil ihrer Erträge in die Bestandserhaltung investiert. Grundlage hierfür war eine Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und ein sich daraus ergebender mehrjähriger Rahmenplan, der sukzessive umgesetzt wird.

2023 begann die umfassende Vollmodernisierung des ersten Genossenschaftsgebäudes in Offenburg. Nach 70 Jahren wurde das Gebäude bis auf den Rohbau zurückgebaut, anschließend neue Grundrisse konzipiert, das Dachgeschoss mit sechs neuen Wohnungen erweitert, Fahrstühle eingebaut und energetisch modernisiert. Die Fertigstellung der 30 Mietwohnungen erfolgte im Mai 2024 und stellt ein gelungenes Beispiel für den nachhaltigen Umgang mit dem Gebäudebestand dar.

### IV. Vermietung und Bewirtschaftung

Die Vermietungssituation war im Jahr 2023 von einer hohen und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2022 einen sehr guten Wert von rund 6,8%. 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 fünfstelligen 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 freierwerdenden Wohnungen verhalten.

Die wenigen gewerblichen Flächen der GEMIBAU sind komplett vermietet.

### V. WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2023 insgesamt 28 Wohnungseigentümergeinschaften mit 876 Wohnungen und 406 Tiefgaragen-Stellplätzen, weiterhin wurden für 2 Objekte mit 23 Wohnungen Fremdverwaltungen durchgeführt.



## Lage

1) Ertragslage	2023 T €	2022 T €	Veränderung T €
<b>Betriebsfunktionen</b>			
Hausbewirtschaftung	2.241,0	2.259,2	-18,2
Bau- und Verkaufstätigkeit	2.275,4	1.497,1	778,3
Betreuungstätigkeit	254,0	248,8	5,2
Kapitaldienst	-31,5	-78,6	47,1
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>4.738,9</b>	<b>3.926,5</b>	<b>812,4</b>
Verwaltungsaufwand	2.907,3	2.672,0	235,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.831,6</b>	<b>1.254,5</b>	<b>577,1</b>
Übrige Rechnung	224,9	349,8	-124,9
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>2.056,5</b>	<b>1.604,3</b>	<b>452,2</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.056,5</b>	<b>1.604,3</b>	<b>452,2</b>

Aus der **Hausbewirtschaftung** erhalten wir im Vergleich zum Vorjahr einen um T€ 80 höheren Deckungsbeitrag in Höhe von rund 2,24 Mio. € (Vorjahr 2,16 Mio. €).

Während die Erlöse bei den Kaltmieten – trotz durchgeführten Mieterhöhungen nach Modernisierungen von Gebäuden und nach §558 (Vergleichsmieten) bzw. in Offenburg unter Zuhilfenahme des Mietspiegels – aufgrund von Sondereffekten (Abriss dreier Bestandsgebäude wegen Neubaus, Verkauf von 16 Wohnungen aus den 1950er Jahren, Leerstand eines 24-Familienhauses wegen Kernsanierung) nur unwesentlich angestiegen sind, verzeichneten wir deutlich geringere Abschreibungen auf Wohnbauten als im Vorjahr, in welchem durch den genannten Abriss eine hohe Sonder-Afa angefallen war. Allerdings stieg der Zinsaufwand aufgrund der allgemeinen Lage auf dem Zinsmarkt und hoher Darlehensneuaufnahme durch Neubau bzw. Sanierung im Bestand erheblich an. Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen nochmals leicht um T€ 46 auf 6,82 Mio. €.

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 leicht angestiegen und hat somit zu Mehraufwendungen geführt

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 2,28 Mio. €. Prägend für dieses Ergebnis war das erfolgreiche Bauträgergeschäft. Zwei der drei Projekte konnten 2023 komplett an die Käufer übergeben werden, beim dritten Projekt 10 von 44 Eigentumswohnungen, die verbleibenden 34 Einheiten werden 2024 übergeben und beeinflussen das Ergebnis in diesem Jahr.

Auch der Verkauf von zwei Bestandswohnungen aus dem Anlagevermögen trägt zum Deckungsbeitrag bei, ebenso aktivierte Eigenleistungen unserer technischen Abteilung, das sind Personalkosten, die beispielsweise für Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten aktiviert werden.

Der erwirtschaftete Deckungsbeitrag ist somit um T€ 778 höher als im Vorjahr.

# 2.056,5 T€

Jahresüberschuss

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist erneut konstant und beträgt T€ 254,0. Der Großteil der Erträge generieren wir durch Verwaltung von derzeit 28 Wohnungseigentümergemeinschaften mit rund 880 Wohnungen und rund 600 Garagen bzw. Stellplätzen.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit T€ -31,6 negativ. In diesen Bereich fallen Zinsen in Höhe von rund T€ 34 an, die wir im Jahr 2023 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€ 224,9, im Vorjahr waren es T€ 349,8. 2022 hatten wir eine große Rückstellung in Höhe von rund T€ 249 aufgelöst, was zum Teil den Rückgang des Deckungsbeitrages 2023 erklärt. Auf der anderen Seite konnten wir als Ertrag einen Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 93,3 verbuchen.

Die **Verwaltungsaufwendungen** betragen rund 2,9 Mio. € und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 333 erhöht. Hierbei sind personelle Veränderungen, eine tarifliche Erhöhung sowie eine Tantieme für Vorstand und Mitarbeiter berücksichtigt.

Hierbei werden die Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung, die mit T€ 814,5 direkt zu Beginn dem ersten Betriebsbereich, der Hausbewirtschaftung, zugerechnet werden konnten, in gleicher Höhe nun wieder abgezogen.

Die sächlichen Verwaltungskosten haben sich um T€ 61,5 reduziert. Im Vergleich zum Berichtsjahr gab es 2022 deutliche Mehraufwendungen 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. Diese beschriebenen Effekte entfallen 2023.

Aus den 5 Betriebsbereichen erhalten wir Deckungsbeiträge von rund 4,96 Mio. €, ein Plus im Vergleich zum Vorjahr vor T€ 785,7. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **2.056.462,36**, das beste Ergebnis der GEMIBAU seit Bestehen.

Die Ertragslage für das Jahr 2023 kann als sehr gut bezeichnet werden.



## 2) Finanzlage

### Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2023 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2023 T€	2022 T€
- Jahresüberschuss	2.056,5	1.604,3
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.638,3	3.841,4
- aktivierte Eigenleistungen	-79,7	-79,2
- Abnahme langfristiger Rückstellungen	-0,9	-0,6
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	19,0	15,0
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-93,3	0,0
- Zunahme (Vj. Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	1.388,2	-270,4
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-347,5	-1.394,9
- Abnahme (Vj. Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	3.894,2	-10.765,2
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1.442,2	-206,5
- Zunahme kurzfristiger Passiva	2.565,3	9.453,0
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.339,8	1.165,6
- Ertragsteuererstattung	0,5	1,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.938,2</b>	<b>3.363,7</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6,4	-1,0
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	474,5	1.559,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.219,9	-4.881,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,5	0,0
- Erhaltene Zinsen	1,0	1,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.751,3</b>	<b>-3.320,9</b>
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	13.727,0	11.332,0
- planmäßige Tilgungen	-4.433,9	-4.420,0
- außerplanmäßige Tilgungen	-8.394,2	-5.362,8
- Gezahlte Zinsen	-1.339,8	-1.167,0
- Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	412,7
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	58,7	-305,8
- Auszahlungen für Dividenden	-428,0	-446,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-810,2</b>	<b>42,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>376,7</b>	<b>85,6</b>
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	857,4	771,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.234,1</b>	<b>857,4</b>

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2023 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen.

Die Eigenkapitalquote sank minimal von 29,2% per 31.12.2022 auf 29,1% zum 31.12.2023, die Eigenkapitalrentabilität stieg von 3,6% auf 4,5% und der Verschuldungsgrad bleibt konstant bei 2,4%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten blieben mit 90,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 89,6 Mio. € annähernd konstant, wobei es eine deutliche Erhöhung der Verbindlichkeiten bei langfristigen Finanzierungen gab und dagegen die Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln für drei Bauträgerprojekte zwischenzeitlich zurückgeführt wurde.

Durch langfristige Objektfinanzierungen sind die Zinsen langfristig gesichert.

Per 31.12.2023 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund T€ 1.234 zur Verfügung.

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



## 3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	137.537,9	87,2%	129.000,0	81,8%	<b>8.537,9</b>
Finanzanlagen	38,2	0,0%	37,7	0,0%	<b>0,5</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
Verkaufsgrundstücke	11.317,0	7,2%	15.211,2	9,6%	<b>-3.894,2</b>
Unfertige Leistungen	5.214,4	3,3%	4.841,9	3,1%	<b>372,5</b>
Andere Vorräte	445,0	0,3%	415,0	0,3%	<b>30,0</b>
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	1.863,3	1,2%	842,5	0,5%	<b>1.020,8</b>
Flüssige Mittel	1.234,1	0,8%	857,4	0,5%	<b>376,7</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	157.649,9	100,0%	151.205,7	100,0%	<b>6.444,2</b>

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
<b>Rückstellungen</b>	1.566,40	1,0%	179,1	0,1%	<b>1.387,3</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	90.573,7	57,5%	89.656,7	56,9%	<b>917,0</b>
aus erhaltenen Anzahlungen	14.191,8	9,0%	13.889,6	8,8%	<b>302,2</b>
aus Lieferungen und Leistungen	5.157,4	3,3%	3.027,7	1,9%	<b>2.129,7</b>
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	360,7	0,2%	339,3	0,2%	<b>21,4</b>
Fremdkapital	111.850,0	70,9%	107.092,4	70,8%	<b>4.757,6</b>
Eigenkapital	45.799,9	29,1%	44.113,3	29,2%	<b>1.686,6</b>
<b>Gesamtkapital</b>	157.649,9	100,0%	151.205,7	100,0%	<b>6.444,2</b>

## 157,6 Mio. €

Bilanzsumme

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich deutlich um 6,6% von 129,0 Mio. € auf 137,6 Mio. €.

Beeinflussende vermindernde Effekte waren hierbei planmäßige Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von rund 3,55 Mio. € sowie Verkäufe von 2 Bestandswohnungen aus dem Anlagevermögen. Aktivierungen aus unserem Modernisierungsprogramm in Höhe von ca. 1,8 Mio. € wirkten dagegen erhöhend.

Der größte Anteil an der Steigerung des Anlagevermögens betrifft die beiden Baumaßnahmen für den Bestand in Lahr, Jammstraße (53 Wohnungen plus Kindergarten) und Offenburg, Moltkestraße 13-17 (Kernsanierung von 24 Wohnung plus Erstellung von 6 neuen Wohnungen als Aufstockung). Hierzu erhöht sich die Position Anlagen im Bau um 10,4 Mio. €.

Das **Umlaufvermögen** reduzierte sich um rund 2,1 Mio. € von 22,2 Mio. € auf 20,1 Mio. €. Wesentlich hierfür war der Verkauf aller Wohnungen bzw. Häuser der beiden Bauträgerprojekte in Offenburg, Maria-Juchacz-Straße und Louis-Pasteur-Straße. Im Jahr zuvor wurden unter den unfertigen Bauten insgesamt noch 6,3 Mio. € verbucht. Die dritte Bauträgermaßnahme mit 44 Wohnungen in der Lihlstraße in Offenburg konnte in 2023 zu einem kleineren Teil übergeben werden, der größere Teil (34 Wohnungen) wird in 2024 übergeben.

Ein höherer Ausweis im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich bei den Bauvorbereitungskosten für die Hochstraße in Lahr (plus T€ 303), den unfertigen Leistungen (plus T€ 373), den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken (plus T€ 912) sowie bei den flüssigen Mitteln, welche T€ 377 höher lagen als im Jahr zuvor. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende mit T€ 1.234 über ausreichend **flüssige Mittel**.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich um rund 3,8% von 44,1 Mio. € auf 45,8 Mio. €. Ursächlich hierfür war der sehr gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,06 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,621 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich leicht von rund 7,47 Mio. € auf rund 7,53 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote blieb stabil und beträgt 29,1% nach 29,2% im Jahr zuvor.

Die Rückstellungen haben sich deutlich von rund T€ 155 auf rund T€ 1.543 erhöht.

Die Steigerung ist im Wesentlichen auf Rückstellungen für noch zu erwartende Kosten bei den drei vor dem Abschluss stehenden Bauträgermaßnahmen zurückzuführen (T€ 1.327), weiterhin wurde zusätzlich eine Gewährleistungsrückstellung in Bezug auf die genannten Bauträgerprojekte gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** sind im Vergleich zum Vorjahr von 106,8 Mio. € auf 110,2 Mio. € angestiegen. Wesentlich hierfür ist die Erhöhung bei den Verbindlichkeiten aus Bauleistung resultierend aus dem großen Bauvolumen. Auch haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 89,6 Mio. € auf 90,5 Mio. € erhöht.

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich um rund 4,3% von 151,2 Mio. € auf 157,6 Mio. €.

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

## Finanzielle Leistungsindikatoren

			2023	2022
<b>Eigenkapitalquote</b>	$= \frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% - \text{SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}} \%$		29,1	29,2
<b>Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.</b>	$= \frac{\text{Sollmieten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$		5,82	5,72
<b>% Anteil der Erlösschmälerungen</b>	$= \frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}} \%$		0,6	0,7
<b>% Anteil der Mietforderungen</b>	$= \frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}} \%$		0,5	0,5
<b>Fluktuationsrate</b>	$= \frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$		6,8	6,2
<b>Leerstandsquote</b>	$= \frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$		0,6	0,4
<b>Instandhaltung/m² p.a.</b>	$= \frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$		37,56	36,95
<b>Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.</b>	$= \frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$		46,57	45,94
<b>Verwaltungskosten/m² p.a.</b>	$= \frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$		14,34	12,09

Die Bilanzsumme stieg durch umfangreiche Bautätigkeit insbesondere im Anlagevermögen um 4,3% von 151,2 Mio. € auf 157,6 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote veränderte sich kaum und beträgt nach 29,2% im Jahr 2022 nunmehr 29,1%. Die Durchschnittsmiete ist leicht angestiegen und beträgt jetzt 5,82 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,72 €/m²). Wir haben hierbei neben Mietanpassungen beim Mieterwechsel und Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen auch Erhöhungen nach §558 BGB und 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 2023 6,8% (nach 6,2% 2022 und 7,7% 2021). Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote gute 6,0%.

Der Anteil der Erlösschmälerungen ist mit 0,6% sehr gering und unproblematisch.

Die Leerstandsquote beträgt 0,6%. 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. Der 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 2024 mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 1.900. Damit erreichen wir erneut unser Ziel, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen Großteil des Jahresüberschusses in die bilanziellen Rücklagen einzustellen.

Zu diesem guten Ergebnis trägt die Fertigstellung der letzten von drei im Jahr 2022 begonnenen Bauträgermaßnahmen bei. Die 10 Häuser in der Louis-Pasteur-Straße und die 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße in Offenburg sowie einige der 44 Wohnungen in der Lihlstraße in Offenburg konnten bereits im Jahr 2023 an die Käufer übergeben werden. Die letzten insgesamt 34 Wohnungen in der Lihlstraße werden 2024 übergeben, der Gewinn hieraus kann 2024 verbucht werden.

Bei den Mieterlösen erwarten wir eine deutliche Steigerung zum Vorjahr um ca. T€ 490 oder einem Plus von ca. 3,3%. Das Sanierungsobjekt Moltkestraße 13, 15, 17 in Offenburg (kompletter Leerstand infolge Kernsanierung) wird im Jahr 2024 fertiggestellt und voraussichtlich zum 01.05.2024 wieder komplett vermietet. Weiterhin werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach § 558 durchgeführt und Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel vorgenommen. Entsprechend wird sich die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen erhöhen.

Durch Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen rechnen wir gemäß Wirtschaftsplan mit Erträgen in Höhe T€ 410.

Für Instandhaltungsmaßnahmen werden wir gemäß Wirtschaftsplan rund 9,7 Mio.€ ausgeben, wovon 6,3 Mio. € Aufwand sind und 3,4 Mio. € aktiviert werden. 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. 3,55 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

Bei den Personalkosten erwarten wir leichte Erhöhungen überwiegend durch tarifliche Anpassungen.

Die Zinsbelastung wird merklich ansteigen. Zusätzliche Darlehensneuaufnahmen für die Bestandsprojekte Moltkestraße 13-17 in Offenburg und Jammstraße in Lahr sowie eine Umfinanzierung von 9 Darlehen sorgen für einen Sprung auf ca. T€ 1.600.

Die Eigenkapitalquote betrug 29,1% im Jahr 2023, sie wird sich auch 2024 in diesem Bereich bewegen und damit in einem gesunden Bereich. Die Liquidität wird im Jahr 2024 jederzeit gegeben sein.

Ziel ist, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen. Dieses Ziel werden wir auch 2024 wieder erreichen.

### II. Risiko- und Chancenbericht

#### Risiken

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

Die seit einiger Zeit stark steigenden Zinsen haben direkte Auswirkungen auf unser Jahresergebnis, weshalb wir dieses Thema im Blick haben. 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. Zukünftig ist mit einem stetigen Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da Neubau- und Instandhaltungsprojekte überwiegend mit Fremdkapital finanziert werden.

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. Preiserhöhungen für Baumaterialien und stark steigende Zinsen in kürzester Zeit sind Rahmenbedingungen, die negative Auswirkungen auf unsere Branche haben. Für unsere aktuellen Bauträgerprojekte ist das Risiko überwunden, da diese Projekte fertiggestellt und abgerechnet sind. Für ein großes, laufendes Projekt im Bestand wurde ein GU-Vertrag abgeschlossen, das Risiko ist hierbei überschaubar. Die Herstellungskosten haben wir stets im Blick und werden für jedes neue Projekt die jeweilige Wirtschaftlichkeit prüfen, bevor wir bauen.

Da wir jährlich auch eine erhebliche Summe im Bereich Instandhaltung investieren, stellt sich das Thema der Preissteigerung auch hier. Regelmäßige Kostenkontrollen werden durchgeführt, um auf starke Ausschläge reagieren zu können. Das Risiko der Baukostenüberschreitungen schätzen wir zwischenzeitlich als hoch ein.

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 Erlöschmälerungen im Bereich von 0,5% bis 1% aus, wobei es sich hierbei fast ausschließlich 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 übersteigt. 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.

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 2.750 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.

Unsere aktuelle Durchschnittsmiete beträgt 5,82 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Miete lässt für die Zukunft einen großen Spielraum für höhere Erträge. Mieterhöhungen nach Modernisierungen und mittels Mietspiegel bzw. nach §558 BGB werden regelmäßig durchgeführt. 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. Unser Mitarbeiterstamm bildet ein gutes Fundament für erfolgreiche Arbeit der GEMIBAU.

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 Gebrauchtimobilien ist nach wie vor hoch, weshalb gute Erträge zu erzielen sind. Diese möglichen Mehrerträge können dem Unternehmen wieder für satzungsgemäße Zwecke zugutekommen.



GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

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