



## 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 Wohnversorgung.

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 Geschäftsanteile begrenzt.

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

stattfand: 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-

kehrdienstleistungen. 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 Ausbaurbeiten 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 Ausbaurbeiten 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, Oberkirch, Ettenheim und Herbolzheim verteilen.

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

## V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2023 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerberbogen 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 €/m<sup>2</sup>. Die Genossenschaft hat damit in den letzten Jahren einen erheblichen Anteil ihrer Erträge in die Bestandserhaltung investiert. Grundlage hierfür war eine Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und ein sich daraus ergebender mehrjähriger Rahmenplan, der sukzessive umgesetzt wird.

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 fünfstellige Beträge für die Modernisierung der Wohnung aufgewendet.

Die Vermietungssituation der Tiefgaragenstellplätze und oberirdischen Stellplätze ist durchweg positiv. In mehreren Quartieren bestehen Wartelisten, lediglich im Segment der betreuten Seniorenwohnungen ist die Nachfrage bei 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 Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist erneut konstant und beträgt T€ 254,0. Der Großteil der Erträge generieren wir durch Verwaltung von derzeit 28 Wohnungseigentümergeinschaften 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 zufriedenstellend, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

## 3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<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>	<b>157.649,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>151.205,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.444,2</b>

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Rückstellungen	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>	<b>157.649,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>151.205,7</b>	<b>100,0%</b>	<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/m<sup>2</sup> p.m.</b>	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	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/m<sup>2</sup> p.a.</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	37,56	36,95
<b>Gebäudeerhaltungskoeffizient/m<sup>2</sup> p.a.</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	46,57	45,94
<b>Verwaltungskosten/m<sup>2</sup> p.a.</b>	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 5,72 €/m<sup>2</sup>). Wir haben hierbei neben Mietanpassungen beim Mieterwechsel und Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen auch Erhöhungen nach §558 BGB und nach Mietpiegel, 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)