

The logo for GEMIBAU features the word "GEMIBAU" in a bold, orange, sans-serif font. The letters are stacked, with "GEMI" on top and "BAU" below it. A white triangular shape is positioned at the top right corner of the "GEMI" part, pointing downwards and to the left.

GEMIBAU

**GESCHÄFTSBERICHT
2010**

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

04	Vorwort
05	Gesamtwirtschaftliche Lage
06	Wohnungs- und Bauwirtschaft
08	Entwicklung der Genossenschaft
08	Jahresüberschuss
08	Grundstücksbewirtschaftung
08	Neubautätigkeit
09	Gesamtbauleistung
09	Miethausbewirtschaftung
09	Vermietungssituation
12	Fluktuation
13	Mieten und Mietentwicklung
14	Instandhaltung und Modernisierung
20	Verwaltertätigkeit für Dritte
20	Mitgliederverwaltung
21	Organisation und Personal
22	Lagebericht des Vorstands
22	Vermögensstruktur
22	Kapitalstruktur
23	Vermögenslage
24	Ertragslage
26	Wirtschaftsplan
27	Finanzlage
28	Risiken und Chancen
30	Bericht des Aufsichtsrates
31	Organe, rechtliche Grundlagen, Mitgliedschaften

Jahresabschluss 2010

1. Bilanz
2. Gewinn- & Verlustrechnung
3. Anhang

Wohnen bei Genossenschaften hat schon immer mehr bedeutet als nur ein Dach über dem Kopf. Wohnen ist ein Grundrecht.



GEMIBAU-Vorstand:
Dr. Fred Gresens und Peter Sachs

Wer weiß dies nicht besser als eine Genossenschaft, die vor 60 Jahren gegründet wurde, um vielen Vertriebenen eine neue Heimat zu bieten. Die seinerzeitigen Gründungsväter haben sich ganz bewusst für eine Genossenschaft entschieden – für eine starke Gemeinschaft, die auf den Säulen der Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung gegründet und die ur-demokratischen Prinzipien folgt.

Wohnungsbaugenossenschaften sind keine Unternehmen, die ausschließlich gewinnorientiert sind. Wohnen in der Gemeinschaft ist ein Grundgedanke des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern – sie sind das Unternehmen. Deshalb können sie bei uns ein Leben lang wohnen, so wie einige Familien, die seit über 50 Jahren ihre Wohnung in unseren Gebäuden haben. Regionale Identität, funktionierende Nachbarschaften und solidarisches Handeln sind die bestimmenden Themen des genossenschaftlichen Lebens. Es gilt diese Werte zu leben.

Das Jahr 2010 war in Deutschland geprägt von der wirtschaftlichen Erholung aus der bisher größten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen. Ein Beleg für die Stabilität und Nachhaltigkeit des genossenschaftlichen Wohnens. Erfolg wird in Unternehmen in Renditen gemessen. Doch der Gewinn von Baugenossenschaften besteht weniger in Zinsen. Unsere Renditen heißen: gepflegte Wohnungen in einem freundlichen Umfeld, bezahlbares Wohnen mit hoher Qualität, kontinuierliche Wertverbesserung des Bestandes und Investitionen in die Wohnzukunft.

Angenehm und sicher wohnen, Mieter im „eigenen Haus“ zu sein – eben „wohnfühlen“, so lautet das neue Motto der Gemibau. Bei uns kann man sich darauf verlassen, dass ein Grundbedürfnis berechenbar bleibt – attraktives Wohnen zu angemessenen Mieten.

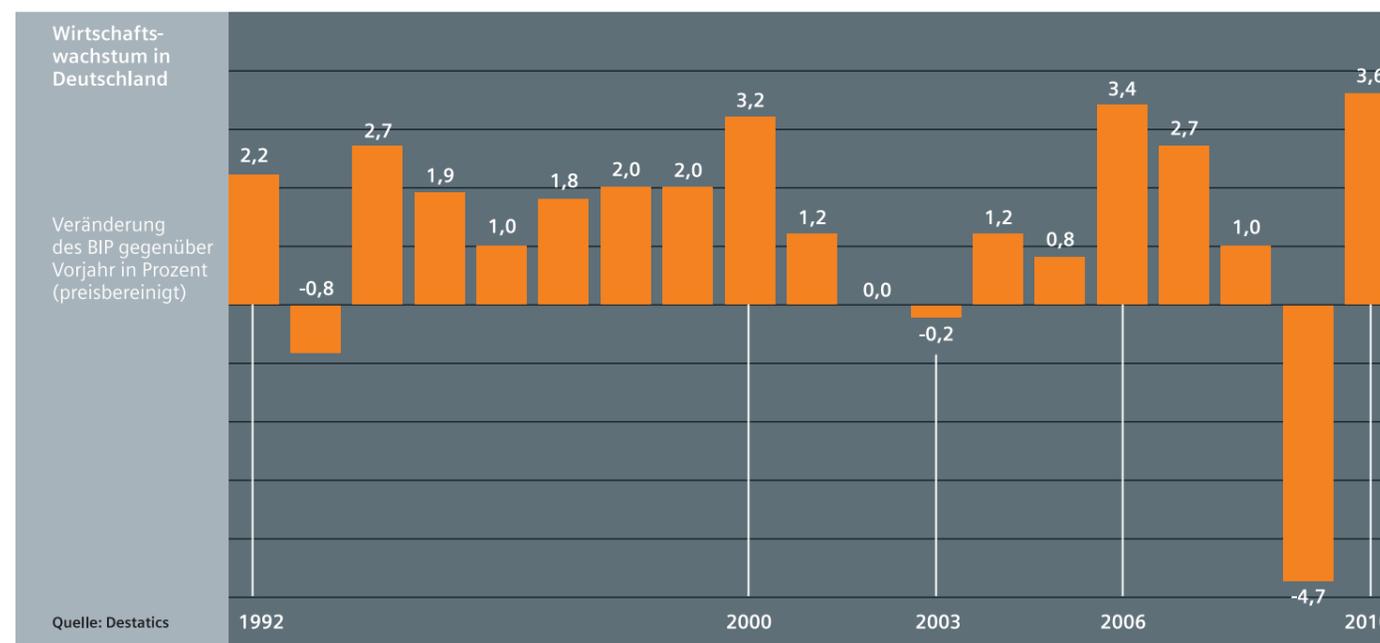
Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Die deutsche Wirtschaft hat sich nach der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise wieder deutlich erholt:

Hatte Deutschland 2009 noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt, so konnte 2010 ein Gutteil des Wirtschaftsrückgangs bereits wieder wettgemacht werden. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte wurden hohe Anteile von öffentlichen Geldern zur Verfügung gestellt und umfangreiche Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen.

- Mit +3,6% stieg in 2010 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt BIP so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr,
- die Zahl der Arbeitslosen verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 3,4 Mio. auf 3,2 Mio. Menschen bzw. von einer Arbeitslosenquote von 8,2% auf 7,7%,
- das Staatsdefizit stieg erneut an und lag 2010 bei 3,3% und damit über der Schuldengrenze des Maastricht-Vertrages von 3,0%.

Die nächsten Jahre wird die Konjunktur nach Ansicht der führenden Wirtschaftsinstitute eher verhalten expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist, zum anderen werden 2011 die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Angesichts dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von über 2%, das sich dann in den Folgejahren abschwächen dürfte.



Bauwirtschaft hat die Talsohle durchschritten – Neustart beim Wohnungsbau – Geschosswohnungsbau nach wie vor rückläufig

Auch die Bauinvestitionen trugen 2010 deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei:

- In 2010 haben die Bauinvestitionen 0,4 Prozentpunkte zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes beigesteuert.
- Insgesamt nahmen die Bauinvestitionen dank staatlicher Konjunkturlösungen und niedriger Zinsen um +2,8% zu (2009: - 1,5).
- Besonders positiv entwickelte sich der Wohnungsbau (+4,4% in 2010), der mit über 57% den größten Anteil an den Bauinvestitionen hat.

Trotz Erholung ist das gesamte Neubauniveau nach wie vor sehr niedrig.

Im europaweiten Vergleich gehört Deutschland im Wohnungsneubau weiterhin zu den Schlusslichtern. Nach dem historischen Tiefstand von 2009 mit rund 137.000 neuen Wohneinheiten kann 2010 ein leichter Zuwachs verzeichnet werden. Zudem konzentriert sich der Wohnungsneubau nur in einigen wenigen Wachstumsregionen. Angesichts des äußerst niedrigen Fertigstellungsniveaus ist es geboten, den langfristigen Prognosen verschiedener Institute zum jährlichen Neubaubedarf mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Bemerkenswert ist, dass über zwei Drittel der Neubauinvestitionen in den Bereich der Wohneigentumsbildung gehen und der Mietwohnungsbau deutlich hinter den Bedarfszahlen zurück bleibt.

Mit 130 Insolvenzen verzeichnete die baden-württembergische Bauwirtschaft 2010 die niedrigste Zahl seit zehn Jahren.

Die Beschäftigungslage war mit 86.000 Beschäftigten sehr stabil, der Umsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um 3,3%.

Bauleistungen wurden wieder teurer.

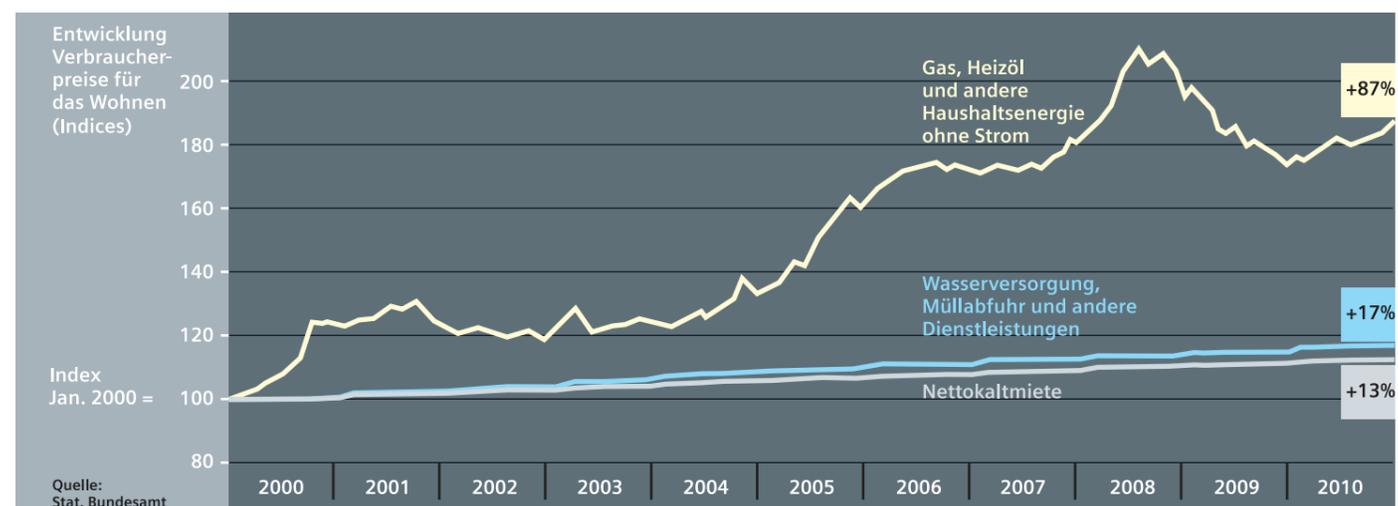
Die zunehmende konjunkturelle Erholung wirkte sich 2010 direkt auf die Baupreise aus. Während im Straßenbau und Tiefbau die Preise relativ stabil gegenüber 2009 blieben, sind die Preise in den Rohbau- und Ausbaugewerken des Hochbaus zum Teil deutlich gestiegen; in einzelnen Gewerken zum Teil über 10%. Hinzu kamen die deutlich erhöhten Rohstoffpreise für Baumaterial.

Neubautätigkeit

In Baden-Württemberg sind im Zuge von Neubaumaßnahmen 2010 rund 24.400 Wohnungen fertiggestellt worden. Dies sind immer noch über 1.000 Wohnungen weniger als im Jahr 2009 und stellt damit den bisher schlechtesten Wert seit Bestehen des Bundeslandes dar. Wurden in den 90er Jahren im Landesdurchschnitt ca. 67.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut (mit einem Spitzenwert von über 101.000 Wohnungen im Jahr 1994), so war die Neubautätigkeit in den letzten Jahren stark rückläufig. Die negative Bilanz wird vor allem durch den Rückgang im Geschosswohnungsbau bestimmt – mit einem Minus von über 9% gegenüber dem Jahr 2009 bzw. nur 9.000 neuen Wohnungen im Mehrfamilienhausbau.

Baden-Württemberg liegt bei der Wohnraumförderung im Ländervergleich weit hinten zurück.

Für die Jahre 2010 und 2011 wurden jeweils 48,5 Mio. € zur Verfügung gestellt, das ist weniger als die Hälfte der Fördermittel des Jahres 2009. Zu diesem Programmvolumen steuert der Bund alleine 42,2 Mio. € bei, während das vermeintlich reiche Bundesland Baden-Württemberg lediglich 6,2 Mio. € zur Verbesserung der Wohnraumversorgung beiträgt. Zum Vergleich: Bayern stellt einschließlich Bundesmitteln 215 Mio. € bereit, das Viereinhalbfache!



2010 sind die Mieten im Durchschnitt moderat mit +1,2% gestiegen

und lagen damit gleichauf mit den allgemeinen Lebenshaltungskosten. Im Zehnjahresvergleich zeigt sich aber, dass sich die Mieten zwischen 2000 und 2010 weit weniger entwickelt haben (+13%) als die Lebenshaltungskosten (+19%). Die hinter dem allgemeinen Preisauftrieb zurückbleibenden Mieten setzen die Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft zunehmend unter Druck. Mittelfristig drohen Verzögerungen bei der energetischen und senioren-gerechten Modernisierung. Zudem sind durch die drastisch gestiegenen Energiekosten mögliche Mieterhöhungsspielräume zusätzlich eingeschränkt.

Bei der Mietentwicklung zeigen sich deutliche regionale Unterschiede:

So fielen die Mietpreissteigerungen in Süddeutschland dreimal höher aus als im Bundesdurchschnitt. Die bundesweite Durchschnittsmiete liegt bei 5,89 €/m². Die „kalten“ Wohnnebenkosten lagen mit +1,9% oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung; preistreibend waren hierfür vor allem die Gebühren für die Abwasserentsorgung.

Bei den Energieträgern waren 2010 sehr unterschiedliche Preisverläufe zu beobachten:

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Kosten für Energie um knapp 8% an, wobei die höchste Steigerung mit 28,5% beim Heizöl zu verzeichnen war. Die Energiepreisentwicklung hat nach wie vor eine hohe Bedeutung für die Entwicklung der Betriebskosten. Im Zehnjahresvergleich haben sich die Preise für Haushaltsenergie um +87% erhöht!

Jahresüberschuss von rund 862.000 € Dividende in Höhe von 6 %

Gemäß Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. 2010 erstreckte sich die aktive Tätigkeit der Genossenschaft auf alle diese Bereiche. Insgesamt ist das 59. Jahr des Bestehens der Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen.

So konnte 2010 ein Jahresüberschuss von rund +862.000 € erwirtschaftet werden und ermöglicht damit eine Dividende in Höhe von 6%.

Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2010 wie folgt:

Offenburg, Bühlerfeldstraße	3727 m ²
Lahr, Kaiserswaldstraße	2184 m ²

In 2010 wurde mit der Bebauung des Grundstücks in der Kesselstraße in Offenburg begonnen; eine Fertigstellung der Baumaßnahme ist Ende 2011 vorgesehen. Für das Grundstück in Lahr, Kaiserswaldstraße, wurde eine befristete Vermarktungsoption an ein Finanzierungsinstitut vergeben. Weitere Grunderwerbe im Rahmen von Projektentwicklungsmaßnahmen sind in 2011 vorgesehen.

Neubautätigkeit

Begonnen wurde mit dem Neubau eines Wohnheimes in Offenburg Kesselstraße 10. Das gesamte Gebäude wird von den Albert-Schweizer-Werkstätten in Offenburg angemietet und bietet neben Büro- und Beratungsplätzen Wohnraum für 16 Menschen mit Behinderung. Die Kosten des Projektes belaufen sich auf 1,85 Mio. €. Eine Fertigstellung ist zum Jahresende 2011 vorgesehen. Mit dem Projekt konnte ein schwieriges Grundstück nach über 10 Jahren erfolgreich umgesetzt werden.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung in der Flugplatzstraße 18-24 in Lahr erhalten die vier Gebäude durch Aufstockung des Dachgeschosses insgesamt 12 neue 2-Zimmer-Wohnungen, von denen 6 in 2010 fertiggestellt werden konnten und sechs weitere in 2011 fertiggestellt werden.

Die Gesamtinvestitionen im Neubaubereich belaufen sich auf rund 1,9 Mio. € (Vorjahr 1,8 Mio. €). Weitere Neubauprojekte wurden nicht begonnen. Für 2012 sind weitere Neubauprojekte in Offenburg-Albersbösch und Offenburg-Stegermattstraße, geplant.

Neben den geplanten Neubaumaßnahmen im Bestand beteiligt sich die Genossenschaft seit 2010 an verschiedenen Projektentwicklungen wie zum Beispiel den Umbau der alten Justizvollzugsanstalt in Offenburg oder der Gebäudeoptimierung der evangelischen Kirche in Offenburg. Hierzu sollen in 2011 entsprechende Entscheidungen getroffen werden.

Ferner wurden das bisherige Erbpachtgrundstück in Lahr, Adlerstraße 4 von der Stadt Lahr für 110.000 € erworben, um den Bau von Reihenhäusern als Bau-trägermaßnahme zu ermöglichen.

Gesamtbauleistung

Die Genossenschaft erbrachte in den 59 Jahren Ihres Bestehens zum 31.12.2010 eine Gesamtbauleistung von 3.662 erstellten und erworbenen Wohnungen, 1.378 Garagen und 26 gewerblichen Einheiten.

Miethausbewirtschaftung

Am 31.12.2010 bewirtschaftete die Genossenschaft im eigenen Miethausbestand 2.709 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 192.174 m².

Von diesen Wohnungen befinden sich 1.446 WE in Offenburg (54 %), 839 in Lahr (31 %), 251 in Achern und Renchtal (9 %) und weitere 173 in Herbolzheim und weiteren Standorten (6 %).

Der Bestand gliedert sich wie folgt:

1-Zimmerwohnungen	7 %
2-Zimmerwohnungen	25 %
3-Zimmerwohnungen	52 %
4-Zimmerwohnungen	13 %
5 Zimmer-WE und mehr	3 %

In diesen Wohnungen wohnten 6.026 Menschen. Der Anteil der Mieter mit Migrationshintergrund beläuft sich auf rund 57 %.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Zum Jahresende waren knapp 500 Wohnungsbewerber registriert, die vor allem nach preisgünstigen und kleinen Wohnungen nachfragen. Gerade in diesem Segment ist die Fluktuation relativ gering, so dass sich ein bescheidenes Angebot ergibt. In Zusammenhang mit geplanten Modernisierungs- und Nachverdichtungskonzepten wird deshalb auf diesen Bereich ein besonderes Augenmerk gelegt. Regional gesehen ist die Vermietungssituation in den Städten deutlich besser als in den eher ländlichen Bereichen

Neubauten 2010

Offenburg
Kesselstraße 10

Kosten des
Projektes
1,85 Mio. €

Fertigstellung
Ende 2011



Offenburg
Kesselstraße 10

Richtfest



Lahr
Flugplatzstraße
18-24

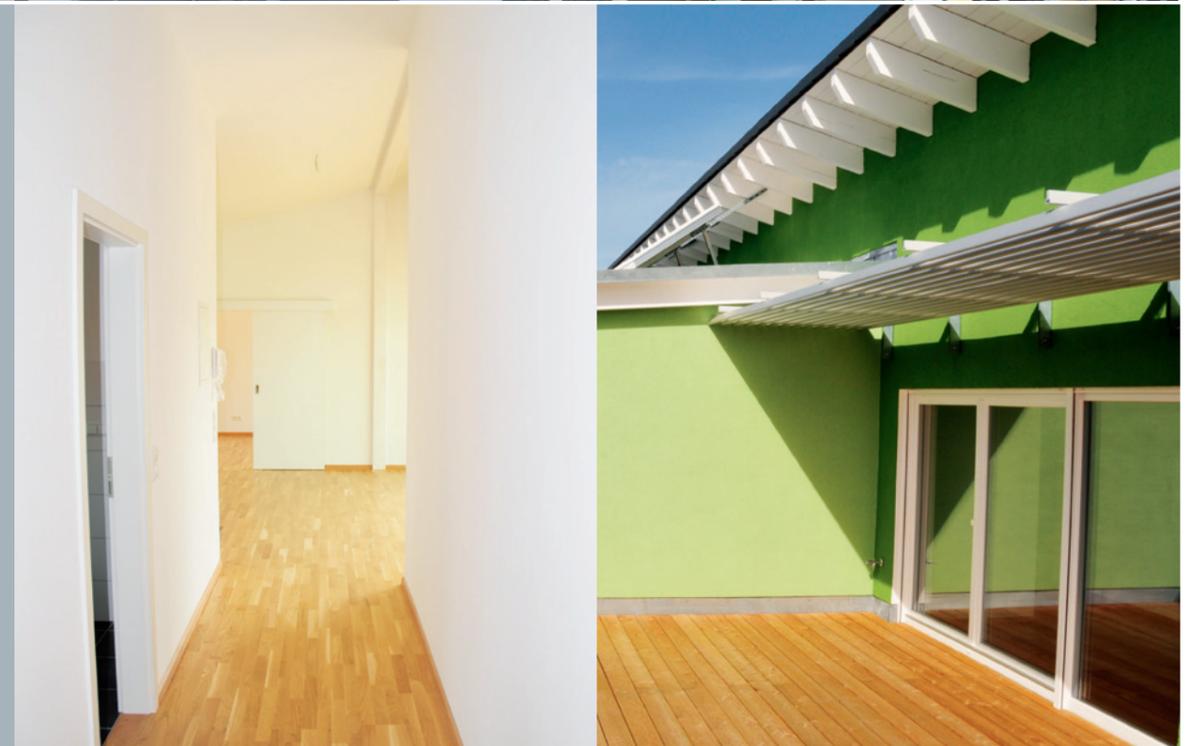
12 neue
2-Zimmer-
Wohnungen

davon 6 in 2010
fertiggestellt,
6 weitere in 2011

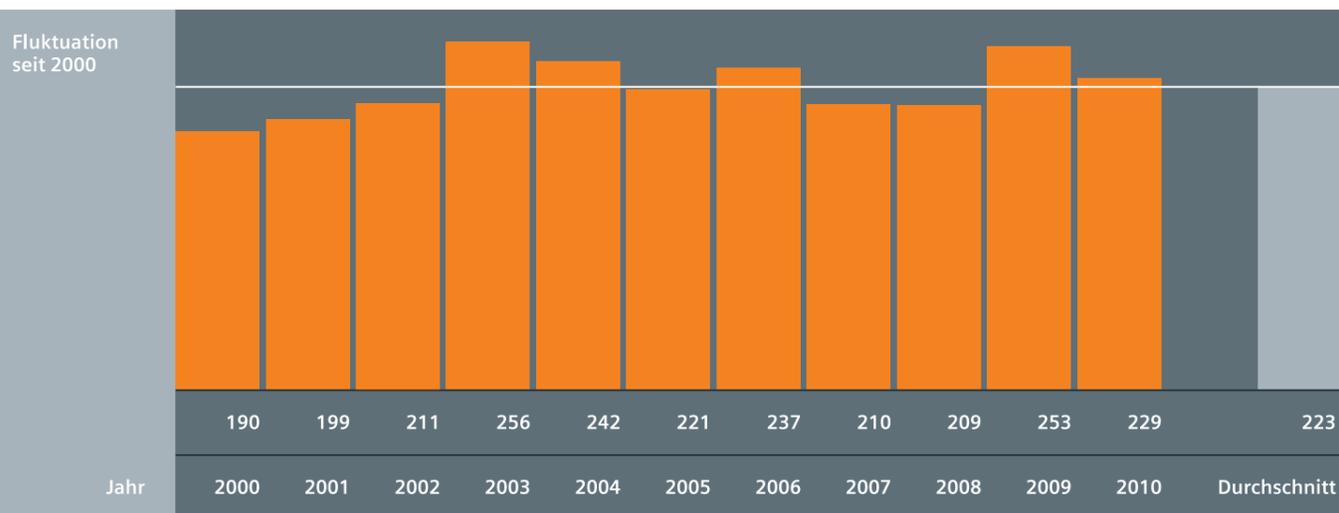


Lahr
Flugplatzstraße
22-24

Innenräume,
Dachterrasse



Fluktuation



Die Fluktuationsrate

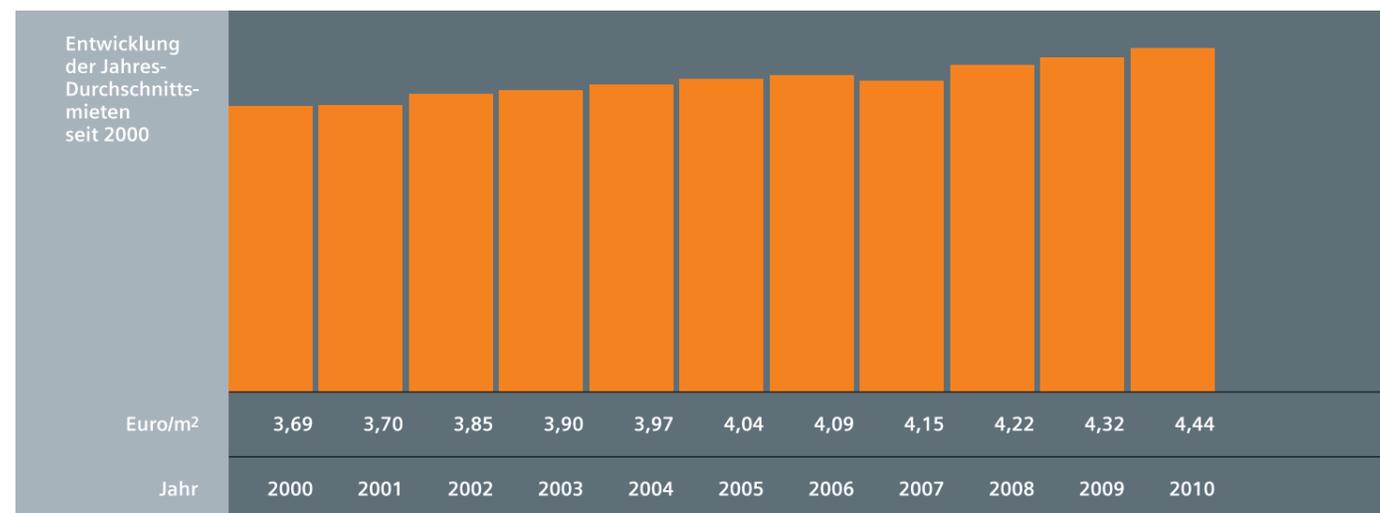
(jährlicher Mieterwechsel im Verhältnis zum Wohnungsbestand) beträgt 8,5% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (9,3%) leicht verringert. Sie liegt damit im Bereich entsprechender Vergleichswerte von Genossenschaften in Baden-Württemberg (9%) und hält sich auf einem vertretbaren Niveau. Fast drei Viertel aller Kündigungen waren bedingt durch Tod oder familiäre Veränderungen; die Zahl der Räumungsklagen stieg leider von 6 auf 10.

Die durchschnittliche Leerstandsquote

hat sich von 0,66% auf 0,78% leicht erhöht. Sie ist aber in Hinblick auf die Ertragskraft der Genossenschaft vernachlässigbar. Die Hälfte der Leerstandsmonate ist in Lahr (41% bzw. 105 Monate) zu verzeichnen und betrifft dort insbesondere die sehr großen Wohnungen der ehemaligen „Kanadier-Wohnungen“. Hier wird weiterhin mit Leerständen zu rechnen sein, da aufgrund der Lage und Größe der Wohnungen nur eine eingeschränkte Vermietbarkeit gegeben ist. Ähnliches gilt für die Leerstandsmonate in Oppenau. Lahr und Oppenau machen über zwei Drittel der Leerstände der Genossenschaft aus.

Der Vorstand bemüht sich gegenwärtig für beide Standorte Konzepte zur Verringerung des Leerstandes zu entwickeln.

Mieten und Mietentwicklung



Die Sollmieten

der Genossenschaft haben sich im Jahr 2010 um rund 300 T€ erhöht. Die Steigerung der Nettokaltmieten ergab sich aus Neubezug von Wohnungen, durchgeführten Mieterhöhungen und Mietanpassungen im Rahmen von Modernisierungen bei Wohnungswechsel. 2010 wurden bei insgesamt 23% der Bestandswohnungen Mietanpassungen durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete

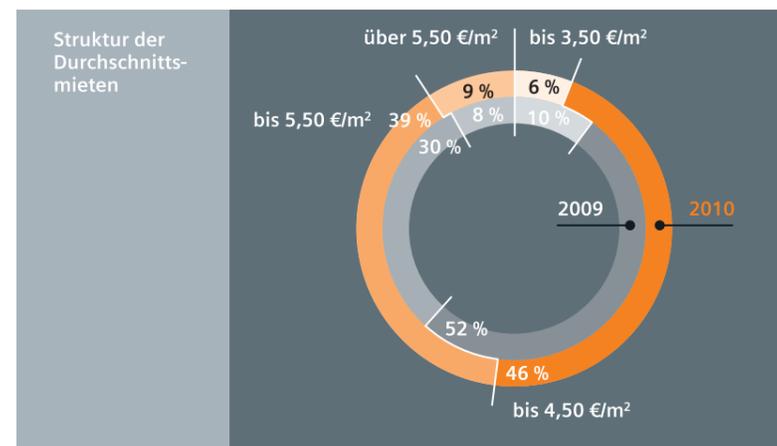
am Jahresende 2010 betrug 4,44 €/m² Wohnfläche im Monat (Vorjahr 4,32 €/m²) und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 2,8% gestiegen.

Erlösschmälerungen

entstanden in Höhe von 134 T€ (Vorjahr 104 T€). Sie machen lediglich 1,3% der Sollmieten aus (Vorjahr 1%).

Mietrückstände

einschließlich Forderungen aus ehemaligen Mietverhältnissen bestanden in Höhe von 176 T€ (Vorjahr 189 T€). Das entspricht 1,7% der Sollmiete (Vorjahr 1,8%). Zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von 27,8 T€ mussten abgeschrieben werden (Vorjahr 59,2 T€).



Instandhaltung und Modernisierung

Aufwendungen	2010	2009
Instandhaltung	1,91 Mio. €	1,44 Mio. €
Modernisierung	3,23 Mio. €	2,52 Mio. €

Insgesamt 5,14 Mio. € hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Wohnwertverbesserungen aufgewendet (Vorjahr: 3,96 Mio. €).

Davon entfallen 3,23 Mio. € (Vorjahr 2,52 Mio. €) auf Modernisierungsmaßnahmen und 1,91 Mio. € auf Instandhaltungen (Vorjahr 1,44 Mio. €).

- Bezogen auf die Sollmieten entspricht dies einer Modernisierungsquote in Höhe von 52% (Vorjahr: 38%).
- Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche liegen die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung bei 26,73 €/m² (Vorjahr 20,64 €/m²).

Dies sind mit Abstand die höchsten Instandhaltungsausgaben der Genossenschaft seit ihrem Bestehen.

Der Schwerpunkt der Modernisierungsarbeiten lag in den Objekten in Offenburg Maria-Juchacz-Straße 2-6 und Ritter-von-Bußweg 1-5, sowie in Lahr Flugplatzstraße 22-24 und Lilienthalstraße 1-5. Die genannten Objekte wurden einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen. Die Fassaden wurden wärme gedämmt und erhielten neue Kunststoff-Fenster, die Dächer wurden komplett erneuert und gedämmt; zusätzlich wurden neue Balkonanlagen angebracht und die Treppenhäuser modernisiert. Insgesamt erhielten auf diese Weise 72 Wohnungen eine neue Gebäudehülle.

Daneben wurde mit Vorarbeiten für weitere Objekt-sanierungen begonnen, die in 2011 fertiggestellt werden wie zum Beispiel in Offenburg Bühlerfeldstraße 5-9a, in Lahr Vogesenstraße 17 und Flugplatzstraße 18-20.

Viele Kleinmaßnahmen ergänzen die Modernisierungsschwerpunkte: 54 neue Balkone auf dem Trampl-Areal in Lahr, neue Treppenhausverglasungen in der Platanenallee, neue Fenster in Herbolzheim Hohe Straße 9 oder diverse Keller- und Speicherbodendämmungen wie zum Beispiel in Offenburg in der Wichernstraße 20-24.

Finanziert wurden die Maßnahmen überwiegend mit Eigenmitteln und KfW-Krediten.

Durchführung mit überwiegend Handwerksbetrieben aus der Region

Bei allen Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden überwiegend Handwerksbetriebe aus der Region beauftragt. Die Genossenschaft leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung dieser Arbeitsplätze in der Region. Im IV. Quartal wurde die sogenannte Handwerkerkopplung eingeführt, die jetzt mit ausgesuchten Betrieben einen schnellen und reibungslosen Ablauf bei notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen garantiert und die Bearbeitung und Dokumentation der Schadensmeldungen und Instandsetzungsarbeiten erheblich erleichtert.

Einheitliche Gebäudebestandsanalyse

In 2010 wurde eine einheitliche Gebäudebestandsanalyse des gesamten Wohnungsbestandes aufgenommen. Das Ergebnis endet mit einem Modernisierungsbedarf in Höhe von rund 85 Mio. €, der in den nächsten 10-15 Jahren abgearbeitet werden soll. Dem Aufsichtsrat wurde ein entsprechendes Konzept vorgestellt. Dies ist möglich, ohne die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft zu gefährden.

Für das Jahr 2011 und 2012

sind weitere Modernisierungsschwerpunkte vorgesehen: Neben der Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen in Offenburg Bühlerfeldstraße 5-9a und Lahr Vogesenstraße 17 sind neue Gebäudesanierungen geplant in Offenburg Stegermattstraße 3-5, Eichenknick 1-3, Maria-Juchacz-Straße 10-14, sowie in Lahr Vogesenstraße 15 und Oberkirch Esperantostraße 18-20.

Hierfür wird die Genossenschaft jährlich über 4 Mio. € investieren, um die Gebäude energetisch auf den neusten Stand zu bringen.

Instandhaltungen und Modernisierungen

Offenburg
Maria-Juchacz-
Straße 2-6



Lahr
Flugplatzstraße
22-24



Offenburg
Ritter-v.-Buß-Weg
1-5



Lahr
Lilienthalstraße
1-5



Instandhaltungen und Modernisierungen

Offenburg
Wichernstraße 65



Lahr
Flugplatzstraße
22-24



Verwaltertätigkeit für Dritte

Zum 31.12.2010 verwaltete die Genossenschaft 540 Wohnungen (Vorjahr: 534), 8 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 11) und 348 Garagen (Vorjahr 351) für Dritte.
Hinzu kommen 35 Wohnungen (Vorjahr 40), 29 Garagen und 7 Gewerbeeinheiten in verwalteten fremden Häusern.
Zum 01.01.2010 übernahm die Genossenschaft eine weitere Hausverwaltung mit 35 Wohnungen in Offenburg und Achern.

In den Versammlungen der Eigentümergemeinschaften wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Jahresrechnungen genehmigt. Das treuhänderisch verwaltete Vermögen betrug zum Jahresende 2,469 Mio. € (Vorjahr 2,286 Mio. €).
Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

Mitgliederverwaltung

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2010 3.334 Mitglieder. Es ergaben sich folgende Änderungen:

Mitglieder-Entwicklung 2010	Mitglieder		Anteile	Geschäftsguthaben
01.01.2010	3290		17501	5.188.455 €
Zugänge	+ 285	➔	+ 1507	
Abgänge	- 241	➔	- 1107	
31.12.2010	3334		17901	5.300.777,29 €
Veränderung	+ 44		+ 400	+ 112.321,69 €

Der leichte Anstieg der Mitgliederzahl um rund 1,3% ist u.a. auf aktive Werbung des Vorstandes für das genossenschaftliche Wohnen zurückzuführen. Das durchschnittliche Alter der Mitglieder beträgt rund 55 Jahre.

Organisation und Personal

- Die Vertreterversammlung für das Jahr 2009 fand am 02. Juli 2010 statt. Es wurde der Jahresabschluss 2009 festgestellt, der Geschäftsbericht des Vorstandes und der Bericht des Aufsichtsrates genehmigt und Vorstand und Aufsichtsrat entlastet. Ferner wurde eine Dividende von 6% beschlossen. Im Hinblick auf künftig zu erwartende hohe Aufwendungen für die Bestandspflege wird zu prüfen sein, ob weiterhin eine Dividende in vergleichbarer Größenordnung ausgeschüttet werden kann.
- Die turnusgemäß zur Wiederwahl stehenden Aufsichtsräte Herr Dr. Lange und Herr Scheel wurden einstimmig bestätigt. Dem Aufsichtsrat gehören derzeit 8 Mitglieder an.
- Der nebenamtliche Vorstand Herr Werner Schnellen ist altersbedingt zum 31.12.2010 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Ein Nachfolger wurde nicht berufen. Herrn Peter Schallwig, Leiter der Buchhaltung, wurde zum 01.01.2011 Prokura erteilt.
- Zum 31.12.2010 waren in der Genossenschaft einschließlich der beiden hauptamtlichen Vorstände 19 Mitarbeiter tätig, davon 4 teilzeitbeschäftigt.
- Ferner war eine Auszubildende eingestellt; für das Jahr 2011 wird eine zweite Auszubildende eingestellt sowie ein Student im dualen Ausbildungsgang der Immobilienwirtschaft von der IUUCE Freiburg.
- Für die Pflege der Außenanlagen und Durchführung von Renovierungen nach Mieterwechsel waren im Regiebetrieb 10 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 11). Daneben werden 18 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt (Vorjahr: 20).
- Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter in der Verwaltung beträgt 46 Jahre, im Regiebetrieb 49 Jahre.
- Im Jahr 2010 konnte die Neuorganisation des Unternehmens abgeschlossen werden. Alle Mitarbeiter haben eine Stellenbeschreibung erarbeitet und jährliche Mitarbeitergespräche wurden eingeführt. In mehreren Personalversammlungen wurden die Mitarbeiter über die Entwicklung der Genossenschaft und die anstehenden Prozesse und Maßnahmen unterrichtet.
- Ebenso abgeschlossen wurde in 2010 die komplette technische und räumliche Ausstattung der Genossenschaft mit Hard- und Software sowie technischem Equipment.
- Ferner wurden 2010 fünf neue Fahrzeuge für den Außendienst und die Mitarbeiter geleast und ein Fahrzeugflottenvertrag abgeschlossen.

Vermögensstruktur

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	74.115,3	92,5%	73.615,9	91,3%	499,4
Finanzanlagen	108,7	0,1%	115,6	0,1%	-6,9
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	386,4	0,5%	1.109,5	1,4%	-723,1
Unfertige Leistungen	3.416,9	4,3%	3.419,1	4,2%	-2,2
Andere Vorräte	306,3	0,4%	241,0	0,3%	65,3
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	812,4	1,0%	1.012,2	1,3%	-199,8
Flüssige Mittel	989,0	1,2%	1.087,8	1,3%	-98,80
Gesamtvermögen	80.135,0	100,0%	80.601,1	100,0%	-466,1

Kapitalstruktur

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	168,4	0,2%	110,1	0,1%	58,3
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	44.245,3	55,2%	45.684,1	56,7%	-1.438,8
aus erhaltenen Anzahlungen	3.932,4	4,9%	4.228,5	5,2%	-296,1
aus Lieferungen und Leistungen	1.225,7	1,5%	652,8	0,8%	572,9
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	312,2	0,4%	303,1	0,4%	9,1
Fremdkapital	49.884,0	62,2%	50.978,6	63,2%	-1.094,6
Eigenkapital	30.251,0	37,8%	29.622,5	36,8%	628,5
Gesamtkapital	80.135,0	100,0%	80.601,1	100,0%	-466,1

Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich insgesamt um 492,5 T€. Erhöhend wirkte sich hierbei aus: Der Erwerb der Mehrfamilienhäuser Stegermattstraße 2 (273,0 T€) und Saarlandstraße 12/14 in Offenburg (405,0 T€), der Rückkauf zweier Wohnungen in Offenburg-Kreuzschlag, Altenburger Allee 25 und 29 (222,0 T€), die Ablösung eines Erbbaurechtsvertrages in Lahr-Reichenbach, Adlerstraße 4 und Erwerb des entsprechenden Grundstücks (110,2 T€), die Herstellung von 6 Penthauswohnungen in Lahr, Flugplatzstraße 22 und 24 (735,1 T€) und Aktivierungen insbesondere von Balkonerneuerungen bei den Objekten Maria-Juchacz-Straße 2-6 und Ritter-v.-Buß-Weg 1-5 in Offenburg sowie Flugplatzstraße 22 und 24 in Lahr (insgesamt 475,8 T€).

Vermindernd wirkte sich aus: Verkauf der Mehrfamilienhäuser in Gaggenau, Sütterlinstraße 17 sowie Rastatt, Goethestraße 1,1a,1b, der Verkauf eines Reihenhauses in Ortenberg, Hinterer Burgweg 28 sowie der Verkauf von 4 Bestandswohnungen in Offenburg-Ost, Grimmelshausenstraße bzw. Leibnizweg. Darüberhinaus wurde ein Tiefgaragenstellplatz in der Wolfgang-Dachstein-Straße in Offenburg verkauft. Wesentlich für die Verminderung wirkten sich insbesondere auch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.170,8 T€ aus.

Die Finanzanlagen (2 Arbeitgeberdarlehen sowie 3 Restkaufdarlehen) verringerten sich durch planmäßige Tilgungen.

Das Umlaufvermögen verringerte sich um 958,6 T€. Veränderungen ergaben sich insbesondere bei der Position Verkaufsgrundstücke (- 723,1 T€). Hier konnten die letzten 3 Reihenhäuser auf dem Kulturforum im Frühjahr 2010 veräußert werden. Diese Position beinhaltet noch zwei bisher nicht bebaute Grundstücke in Offenburg-Bohlsbach und Lahr-Kippenheimweiler.

Die unfertigen Leistungen (3.416,9 T€) stellen den Wert der noch mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten dar. Dem gegenüber stehen erhaltene Anzahlungen (3.932,4 T€) als Abschlagszahlungen der Mieter.

Die Position andere Vorräte hat sich stichtagsbedingt erhöht. Hier wird insbesondere das Heizmaterial bilanziert.

Die Reduzierung bei den Forderungen im Vergleich zum Jahr 2009 besteht im Wesentlichen aus einer nicht mehr vorhandenen Gewerbesteuerforderung sowie einer nicht mehr vorhandenen Forderung aus Verkauf von Grundstücken. Erfreulicherweise haben sich die Forderungen aus Vermietung ein weiteres Mal (um 13,1 T€) vermindert.

Die flüssigen Mittel verminderten sich zum Stichtag leicht auf 989,0 T€.

Rückstellungen wurden gebildet für Pensionsverpflichtungen (6,0 T€), Prüfungskosten (24,0 T€), Veröffentlichungskosten (10,0 T€), für nicht genommenen Urlaub (44,8 T€), für noch zu erwartende Kosten für Verkaufsobjekte (13,6 T€), für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (14,0 T€) sowie für Gewährleistungsverpflichtungen (56,0 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerten sich um 1.438,8 T€ auf nunmehr 44.245,3 T€. Insbesondere die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.510,0 T€ trugen zu diesem Ergebnis bei. Insgesamt nahm die Genossenschaft im Jahr 2010 vier KfW-Darlehen zur Finanzierung der Wohngebäudemodernisierung in Höhe von insgesamt 1.090,0 T€ zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,55% auf.

Die Reduzierung bei den erhaltenen Anzahlungen im Vergleich zu 2009 resultiert aus dem Wegfall der erhaltenen Anzahlungen von Kaufanwärtern (- 394,4 T€).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beruht im Wesentlichen auf Verbindlichkeiten aus Bauleistungen, die zum Stichtag noch nicht abgerechnet waren.

Die übrigen Verbindlichkeiten veränderten sich stichtagsbedingt.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich durch Geschäftsguthabenzugänge (112,3 T€) und insbesondere durch den Jahresüberschuss. Dadurch erhöhte sich die Eigenkapitalquote von 36,8% auf 37,8%.

Ertragslage

	2010	2009	Veränderung
	T €	T €	T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	811,5	1.801,0	- 989,5
Bau- und Verkaufstätigkeit	37,3	173,5	- 136,2
Betreuungstätigkeit	164,8	148,4	16,4
Kapitaldienst	22,5	19,1	3,4
Summe Deckungsbeiträge	1.036,1	2.142,0	- 1.105,9
Verwaltungsaufwand	1.321,1	1.364,0	- 42,9
Betriebsergebnis	- 285,0	778,0	- 1.063,0
Übrige Rechnung	1.147,3	130,0	1.017,3
Jahresergebnis vor Steuern	862,3	908,0	- 45,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	- 2,8	2,8
Jahresüberschuss	862,3	910,8	- 48,5

Das Geschäftsjahr 2010 war geprägt durch die außerordentlichen Erträge des Verkaufs der Wohngebäude in Rastatt und Gaggenau, eines Reihenendhauses in Ortenberg sowie vier Bestandswohnungen in Offenburg-Ost, Grimmelshausenstraße bzw. Leibnizweg. Nachdem sich insbesondere der Verkauf der Gebäude in Rastatt und Gaggenau realisieren ließ, hat der Vorstand beschlossen, diese für die Genossenschaft bisher ungewöhnlich hohen zusätzlichen Erträge nicht im Jahresüberschuss auszuweisen, sondern in den Bestand zu reinvestieren. Hieraus resultieren die mit Abstand höchsten Instandhaltungsausgaben der Genossenschaft in seiner Geschichte.

Die Ertragslage wird mittels der fünf Betriebsbereiche Hausbewirtschaftung, Bau- und Verkaufstätigkeit, Betreuungstätigkeit, Kapitaldienst sowie übrige Rechnung aufgezeigt. Die Darstellung erfolgt ohne die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes, so dass sich aus den fünf Bereichen die Deckungsbeiträge zur Deckung der Verwaltungskosten ergeben.

Beim Betriebsbereich Hausbewirtschaftung ergibt sich als Ergebnis ein Deckungsbeitrag in Höhe von rund 811 T€. Im Vorjahr betrug der Deckungsbeitrag noch rund 1.800 T€. Ursächlich hierfür sind im Bereich der Aufwendungen die Instandhaltungskosten, welche von rund 3,85 Mio. € auf rund 5,14 Mio. € gestiegen sind. Das sind rund 1,3 Mio. € mehr als im vergangenen Jahr. Weiter prägend sind die rund 280.000,- € höheren Mieterlöse gegenüber 2009. Hier machen sich die durchgeführten Mieterhöhungen nach Modernisierung und Mieterhöhungen über Vergleichsmiete sowie Mietanpassungen bei Mieterwechseln bemerkbar. Dies findet seine Entsprechung auch bei der Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche, welche von 4,32 € auf 4,44 € per 31.12.2010 angestiegen ist. Bei den Aufwendungen haben sich sowohl die Abschreibungen als auch die Darlehenszinsen verringert. Insgesamt ergibt sich trotz höherer Instandhaltungskosten von rund 1,3 Mio. € ein Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung, welcher lediglich rund 1 Million € unter dem Vorjahresergebnis liegt.

Der Betriebsbereich Bau- und Verkaufstätigkeit weist einen Deckungsbeitrag von rund 37 T€ aus. Der Rückgang im Vergleich zur Vorperiode hängt mit der auslaufenden Verkaufstätigkeit im Jahr 2010 zusammen. Zur Verminderung des Deckungsbeitrages im Vergleich zu 2009 trägt auch eine gebildete Rückstellung für noch zu erwartende Kosten in Höhe von 56 T€ bei.

Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit betrifft im wesentlichen Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Hausverwaltungen. Bei der Steigerung im Vergleich zu 2009 schlägt zu Buche, dass im vergangenen Jahr eine Hausverwaltung sowie eine Wohnungseigentümergeinschaft zusätzlich gewonnen werden konnten. Auch Leistungen der eigenen technischen Abteilung für Dritte und weiter verrechnete Regiebetriebsleistungen wie Hauswart- oder Hausreinigungsleistungen wirken sich ertragswirksam aus.

Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst entspricht im Wesentlichen dem des Jahres 2009. Der Deckungsbeitrag ist insgesamt relativ niedrig, wobei sich das allgemein niedrige Zinsniveau vor allem für Zinsen für Bankguthaben widerspiegelt. Weiterhin sind hier Zinserträge von zwei Arbeitgeberdarlehen und drei Restkaufdarlehen erfasst.

In der übrigen Rechnung sind Erträge aus Anlageverkäufen, aus Versicherungsentschädigungen, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten sowie Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen enthalten. Der Sondereffekt der Erträge aus Anlageverkäufen mit einem Plus von rund 918 T€ im Vergleich zum Jahr 2009 wurde oben bereits erwähnt. Insgesamt ergibt sich ein Deckungsbeitragsplus im Vergleich zum Jahr 2009 von rund 1 Million €. Dieser Betrag wurde zusätzlich für Instandhaltung aufgewendet.

Der gesamte Verwaltungsaufwand hat sich im Vergleich zum Jahr 2009 betragsmäßig leicht reduziert. Die Situation bei Löhnen und Gehältern ist annähernd gleich geblieben. Es gibt eine deutliche Zunahme bei den sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die von 245 T€ auf 332 T€ und damit um rund 87 T€ angestiegen sind. Gründe hierfür sind insbesondere die Neugestaltung unserer Homepage und höhere Kosten bei der Datenverarbeitung durch Installation neuer Software. Weiterhin ist hier eine Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von 14 T€ verbucht. Ebenso fielen höhere Kosten für die notwendige Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitern an.

Von den gesamten Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1.976.000,- € wurden die direkt zurechenbaren Aufwendungen des Regiebetriebes für Hauswart, Gartenpflege und Instandhaltung sowie der eigenen technischen Abteilung in Höhe von insgesamt rund 655.000,- € (im Vorjahr 547.000,-) dem Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung zugeordnet, so dass ein Verwaltungsaufwand in Höhe von 1.321.000,- € verbleibt, welcher um rund 43.000,- € niedriger ist als im Jahr zuvor.

Wirtschaftsplan 2011

	Ertragsrechnung	Geldrechnung
Erträge / Einnahmen		
Hausbewirtschaftung	10.800.000,00 €	10.800.000,00 €
Umlagen	4.300.000,00 €	4.300.000,00 €
Summe	15.100.000,00 €	15.100.000,00 €
Betreuungstätigkeit	150.000,00 €	150.000,00 €
Bau- und Verkaufstätigkeit	- €	- €
Sonstiges	1.200.000,00 €	1.370.000,00 €
GESAMT	16.450.000,00 €	16.620.000,00 €
Aufwendungen/Ausgaben		
Betriebskosten	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €
Instandhaltungskosten	5.000.000,00 €	5.950.000,00 €
Personal- und Sachaufwand Verwaltung	1.350.000,00 €	1.350.000,00 €
Personal- und Sachaufwand Regiebetrieb	600.000,00 €	600.000,00 €
Darlehens- und Erbbauzinsen	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €
Abschreibungen	2.300.000,00 €	- €
Darlehenstilgungen	- €	2.450.000,00 €
GESAMT	15.450.000,00 €	16.550.000,00 €
Überschuss	1.000.000,00 €	70.000,00 €

Finanzlage

Die Genossenschaft erfreute sich im Geschäftsjahr 2010 einer guten Liquidität. Sie war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Bestehende Girokreditzusagen in Höhe von rund 3 Millionen € mussten nicht in Anspruch genommen werden. Sämtliche Konten wurden ausnahmslos im Haben geführt.

Der Cashflow

des Geschäftsjahres betrug 3.116,4 T€ (im Vorjahr 3.186,5 T€). Die planmäßigen Tilgungen des Geschäftsjahres konnten vollständig aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit geleistet werden. Per 31.12.2010 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 989 T€ zur Verfügung.

Die Genossenschaft plant für das Geschäftsjahr 2011

einen Jahresüberschuss von 1 Million €. Hierbei machen sich weiter steigende Erträge aus Mieterlösen bemerkbar. Darüber hinaus wird das Jahr 2011 wie bereits das Jahr 2010 von außerordentlichen Erträgen durch den Verkauf von Bestandsimmobilien in Gengenbach und Haslach geprägt. Demgegenüber sind nennenswerte Grundstückskäufe geplant, um neue Projekte zu ermöglichen und es stehen erneut hohe Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung an. Die Genossenschaft geht somit konsequent den Weg der Modernisierung weiter. Bei Darlehens- und Erbbauzinsen sowie Abschreibungen werden sich im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen ergeben. Auch die Darlehenstilgungen bewegen sich in der Größenordnung des Vorjahres.

Die Differenz der Ertragsrechnung im Vergleich zur Geldrechnung ist ursächlich bei den Instandhaltungskosten zu finden. Durch Aktivierung diverser Maßnahmen aus dem Modernisierungsprogramm wird die Liquidität stärker belastet als das Ergebnis. Jedoch wird die Genossenschaft auch in 2011 jederzeit liquide sein. Für das Modernisierungsprogramm 2011 werden insgesamt 2.710 T€ und für unseren Neubau in Offenburg, Kesselstraße 1.200 T€ zinsgünstige KfW-Darlehen aufgenommen, so dass der Genossenschaft genügend Liquiditätsspielraum bleibt.

Zum Berichtszeitpunkt errechnet sich ein Finanzmittelüberschuss für 2011 in Höhe von 655 T€. Darüber hinaus könnten weitere liquide Mittel durch Verkauf von Objekten aus dem Anlagevermögen realisiert werden.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung der Genossenschaft

Zweck der Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Ziels werden Wohngebäude und Immobilienprojekte erworben, errichtet und vermietet. Die Genossenschaft versteht sich als kompetentes und verantwortungsbewusstes Dienstleistungsunternehmen in der regionalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Gegenwärtig sind wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen erkennbar, die unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft haben:

- **Die weiterhin anhaltende Finanzmarktkrise**, die einerseits die Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnimmobilien deutlich verändert hat, andererseits aber auch die Risikoarmut und Kontinuität der Immobilienwirtschaft erkennbar macht.
- **Die demografische Entwicklung** der Bevölkerung der BRD in den nächsten Jahrzehnten, die große Veränderungen nach sich ziehen wird. Vereinfacht kann man dies mit folgender Aussage umschreiben: „Wir werden weniger, älter, bunter und ärmer“ (die Bevölkerungszahl nimmt ab, die durchschnittliche Lebenserwartung steigt, die soziale Struktur wird vielfältiger, die Altersarmut steigt).

Trotz erkennbarer Nachfragesituation bestehen Risiken in der Darstellung des Wohnungsbestandes nach zeitgemäßen Wohnbedürfnissen.

Sofern diese nicht erfüllt werden können, ergeben sich eingeschränkte Vermietbarkeit, Leerstandszeiten oder Mietausfälle. Seit einigen Jahren wird deshalb verstärkt in den eigenen Wohnungsbestand investiert, um den gegenwärtigen Anforderungen gerecht zu werden. Ziel ist es, eine langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes zu gewährleisten. Die Bestandspflege wird im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten fortgeführt. Bezogen auf die aktuelle Durchschnittsmiete ist die Genossenschaft einer der preisgünstigsten Wohnraumanbieter in der mittelbadischen Region und verfügt damit über moderate Reserven zur weiteren Verbesserung der Ertragssituation.

Bei der Vermietung

frei werdender Wohnungen gibt es keine Probleme, Nachmieter zu finden. Auffallend ist aber, dass eine sich verändernde Mieterklientel im zunehmenden Maße nicht mehr in der Lage ist, eine Wohnung ordnungsgemäß zu bewirtschaften oder sich in intakte Hausgemeinschaften zu integrieren. Die Genossenschaft wird sich deshalb im Rahmen ihres Beschwerde- und Betreuungsmanagements hierum verstärkt kümmern.

Die für die Modernisierung und den Neubau

benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von günstigen Kreditmitteln aufgebracht werden. Für Wohnungsbauunternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten niedrige Zinsen tendenziell eine Abnahme des Zinsaufwandes. Durch die Streuung und Langfristigkeit der Zinsbindungsfristen ist ein Risiko für die Genossenschaft derzeit nicht erkennbar.

Das Bauträgergeschäft

wurde 2010 deutlich zurück gefahren; aufgrund des geringen Engagements bleibt das Bauträgerisiko für die Genossenschaft überschaubar und risikoarm.

Die Genossenschaft verfügt über Kontroll- und Überwachungsinstrumente,

die eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglichen und Risiken frühzeitig erkennen lassen. Zur Ermittlung des Modernisierungsbedarfs und der Bestandsbewertung wurde ein Bewertungssystem eingeführt, welches genaue Aussagen über den zukünftigen Aufwand ermöglicht. Organisationsaufbau und Ablauf wurden optimiert und das EDV-System grundlegend erneuert.

Die Genossenschaft kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen

zu den finanzierenden Banken, Handwerkern und Behörden setzen. Das Unternehmen ist bei Käufern, Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt

liegen der Genossenschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Auch sind seit Beendigung des Geschäftsjahrs 2010 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die Genossenschaft wird unverändert 2011 und 2012 in der Lage sein, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Offenburg, im Mai 2011

Der Vorstand



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs



Aufsichtsratsvorsitzender
Roland Rohde

Im Geschäftsjahr 2010 hat sich der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsbau und Verkaufstätigkeit, Miet- hausbewirtschaftung und Modernisierung vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2010 (Bericht über das Geschäftsjahr), den Jahresabschluss und den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes gebilligt und empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Turnusgemäß scheidet die Aufsichtsratsmitglieder – Herr Jürgen Münchau und – Roland Rohde aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl von Herrn Münchau wird vorgeschlagen, weiter wird vorgeschlagen, Herrn Bürgermeister Langensteiner-Schönborn aus Lahr in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank für die geleistete gute Arbeit aus.

Offenburg im Mai 2011

Roland Rohde
Aufsichtsratsvorsitzender

Er hat mit dem Vorstand in vier Sitzungen alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten bzw. im Um- laufverfahren die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen übertragenen Angele- genheiten in drei Sitzungen.

Der Personalausschuss tagte in zwei Sitzungen.

Die Prüfungen des genossenschaftlichen Prüfungs- verbandes, die den Jahresabschluss zum 31.12.2009 zum Gegenstand hatten, führten zu keinen Bean- standungen. Im vorliegenden Prüfungsbericht wur- de bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwa- chungs- und Unterrichtsverpflichtung gemäß § 38 GenG nachgekommen ist. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhal- tung der gesetzlichen Bestimmungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 09. November 2010 und 25. Januar 2011 beraten.

Gründung:

18.01.1951
Eingetragen am 19.10.1951
im Genossenschaftsregister GnR 390023
Amtsgericht Freiburg

Sitz:

Gerberstraße 24
77652 Offenburg
Fon: 0781-96869-60
Fax: 0781-96869-89
Mail: info@gemibau.de
Web: www.gemibau.de

Aufsichtsrat:

Roland Rohde (Vorsitzender)
Reinhart Kohlmorgen (stellv. Vorsitzender)
Dr. Hubertus Lange (Schriftführer)
Hartmut Kratzer (stellv. Schriftführer)
Richard Bruder
Dr. Christoph Jopen
Jürgen Münchau
Dieter Scheel

Vorstand:

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender
Peter Sachs
Werner Schnellen (bis 31.12.2010)

Vertreterversammlung:

69 Vertreter, gewählt am 20. Dezember 2009

Mitgliedschaften:

Verband baden-württembergischer Wohnungs- unternehmen eV, Stuttgart

Industrie- und Handelskammer Freiburg

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen eV, Köln

Team der GEMIBAU



Offenburg Albersbösch



Mieterfest



links:
Offenburg,
Am Stadtwald

rechts oben:
Lahr,
Lilienthalstraße

© PETER LINK
2009/2010

2010 hat die GEMIBAU den bekannten Offenburger Künstler Peter Link beauftragt einige ihrer Objekte abzubilden. Die Bilder sind käuflich zu erwerben. Bei Interesse wenden Sie sich an uns. Tel. 0781-96869-60



Journal zum 60. Jubiläum der GEMIBAU

Herausgeber:
GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg

Verantwortlich:
Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Layout:
michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:
GEMIBAU, Peter Link,
Guido Gegg, Klaus Hohnwald,
michael schebesta
konzept & design gmbh

Druck:
Kehler Druck

GEMIBAU

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

GERBERSTRASSE 24

77652 OFFENBURG

WWW.GEMIBAU.DE