



GEMIBA  
U

GESCHÄFTSBERICHT  
2011

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

04	Vorwort
05	Gesamtwirtschaftliche Lage
06	Wohnungs- und Bauwirtschaft
	<b>Entwicklung der Genossenschaft</b>
10	Jahresüberschuss
10	Grundstücksbewirtschaftung
11	Neubautätigkeit
11	Gesamtbauleistung
12	Miethausbewirtschaftung
12	Vermietungssituation
14	Fluktuation
15	Mieten und Mietentwicklung
16	Instandhaltung und Modernisierung
24	Verwaltertätigkeit für Dritte
24	Mitgliederverwaltung
25	Organisation und Personal
	<b>Lagebericht des Vorstands</b>
26	Vermögensstruktur
26	Kapitalstruktur
27	Vermögenslage
28	Ertragslage
30	Wirtschaftsplan
31	Finanzlage
32	Risiken und Chancen
34	Bericht des Aufsichtsrates
35	Organe, rechtliche Grundlagen, Mitgliedschaften
	<b>Jahresabschluss 2011</b>
	1. Bilanz
	2. Gewinn- & Verlustrechnung
	3. Anhang

Wohnen in der Genossenschaft – eine Idee macht Geschichte



GEMIBAU-Vorstand:  
Dr. Fred Gresens und Peter Sachs

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 als „Internationales Jahr der Genossenschaften“ ausgerufen, um die Bedeutung von Genossenschaften für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung hervorzuheben.

Genossenschaften sind Selbsthilfeeinrichtungen, in denen sich Menschen freiwillig zusammen schließen, um bestimmte Ziele gemeinsam besser erreichen zu können. Genossenschaften sind „gelebte soziale Marktwirtschaft“. Dazu einige beeindruckende Zahlen:

In Deutschland existieren heute rund 7.600 Genossenschaften, knapp 2.000 davon sind Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,8 Millionen Mitgliedern. Die Wohnungsgenossenschaften betreuen rund 2,2 Millionen Wohnungen, in denen mehr als 5 Millionen Menschen leben, die von 24.000 Mitarbeitern betreut und verwaltet werden. Der Wohnungsbestand der Genossenschaften macht über zehn Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes Deutschlands aus. 2010 bauten die Wohnungsgenossenschaften über 4.200 neue Wohnungen im Gesamtwert von über 760 Millionen Euro und investierten über 3 Milliarden in die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes.

Nach über 160 Jahren ist die Genossenschaftsidee aktueller denn je. Die Reform des Genossenschaftsgesetzes und die jüngste Finanzkrise haben einer alten und bewährten Idee neuen Schwung gegeben. Es zeigt sich, dass das Potenzial bei weitem nicht ausgeschöpft ist. Gerade in den letzten Jahren zeigt sich ein starker Anstieg von Genossenschafts-Neugründungen insbesondere im Energie- und Gesundheitsbereich. Kaum eine andere Organisationsform wirtschaftet gesellschaftlich so nachhaltig wie die Genossenschaften und vertraut auf die Werte wie Gemeinschaft, Solidarität und Eigenverantwortung.

Seit über 60 Jahren ist die Mittelbadische Baugenossenschaft GEMIBAU ein Garant für lebenslange Wohnsicherheit zu fairen Nutzungsentgelten. Damit dies so bleibt, investieren wir verstärkt in die Modernisierungen unseres Bestandes, projektieren wir neue urbane Standorte mit vielschichtigen Wohnungsstandards, arbeiten wir gemeinsam mit anderen Einrichtungen an Quartiersentwicklungen und wirtschaften wir solide und weitsichtig. Genossenschaftlich wohnen gründet auf einer langen Tradition, ist hochmodern und eine Erfolgsgeschichte.

Dr. Fred Gresens

Peter Sachs

Verschärfung der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise – positive Entwicklung in Deutschland:

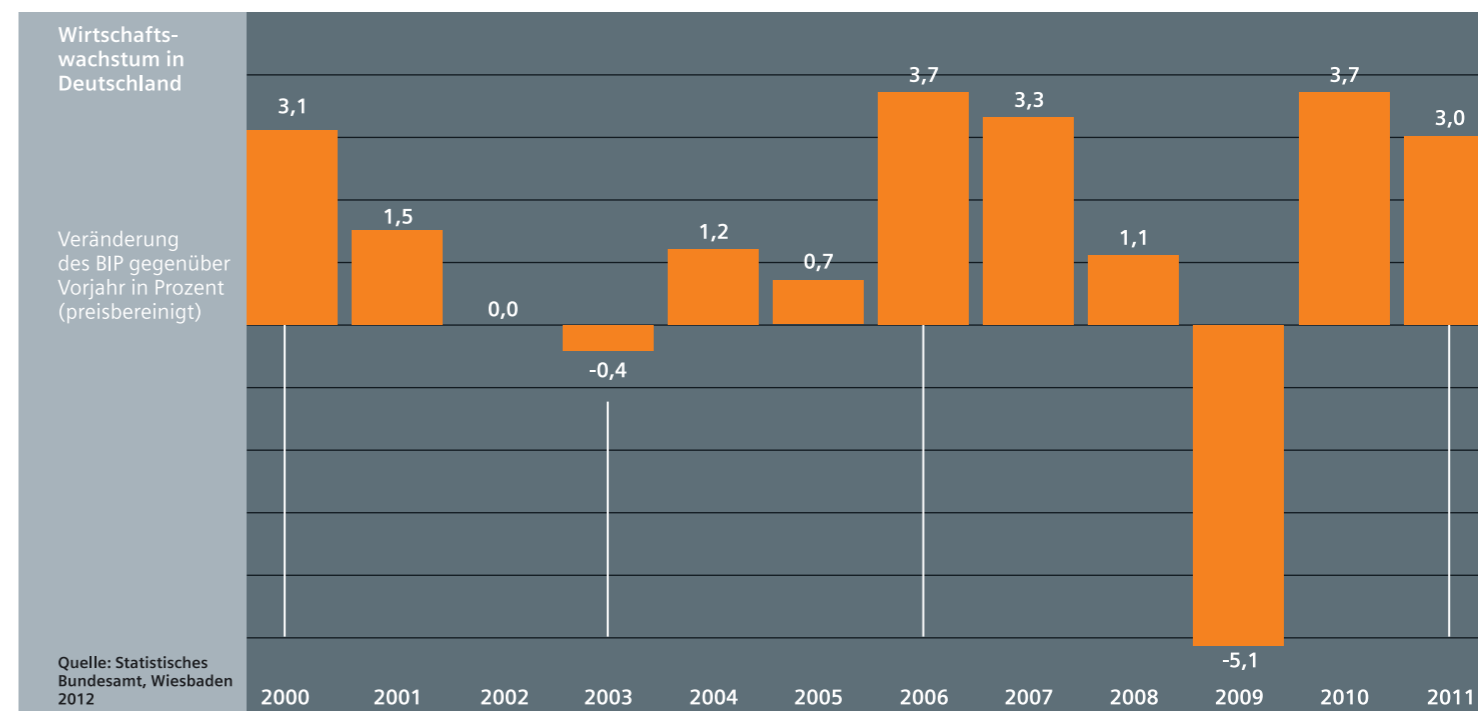
Das Jahr 2011 war geprägt von einer Verschärfung der in den letzten Jahren entstandenen weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise. Zweifel an der Zahlungsfähigkeit und Reformfähigkeit einiger Staaten der Eurozone führten zu einer Vertrauenskrise der Finanz- und Bankenmärkte, die sich in einer Wirtschaftskrise niederschlug.

Trotz dieser Turbulenzen befand sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung:

- mit rund 4% stieg in 2011 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt BIP so stark wie seit langem nicht mehr. Damit befand sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise
- die Exporte überschritten erstmals 2011 die 1-Billion-Euro-Grenze

- die Zahl der Arbeitslosen verringerte sich im Jahresdurchschnitt auf unter 3 Mio. Menschen; die Arbeitslosenquote ging von 7,7% auf 7,1% zurück und die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 41 Millionen und damit auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung
- die Verbraucherpreise stiegen in 2011 um durchschnittlich 2,3%

Hatten die führenden Wirtschaftsinstitute im Sommer 2011 für das Jahr 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2% prognostiziert, so wurde diese Einschätzung gegen Ende des Jahres deutlich reduziert. So schätzt man je nach Institut, Organisation oder Bundesregierung ein Wachstum von 0,4 bis 1%. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik in 2012 abschwächt. Das statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,5% aus.



Die Immobilienwirtschaft als Stabilitätsfaktor – mehr Wohnungsneubau – weiterhin hoher Bedarf an Mietwohnungen

Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft nimmt weiter zu. Der Kernbereich – die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – erreichte 2011 eine Bruttowertschöpfung von 267 Mrd. EUR und liegt damit beispielsweise deutlich über dem Fahrzeug- oder Maschinenbau, der häufig im Fokus der Öffentlichkeit steht. Mittlerweile hat die Immobilienwirtschaft einen Anteil von fast 12% an der gesamten Wirtschaftsleistung. Besonders auffallend ist dabei die geringe Schwankung dieses Wirtschaftsbereiches, der gerade in Krisenzeiten damit zu einem stabilisierenden Faktor für die Gesamtwirtschaft geworden ist.

Neben der Exportwirtschaft hat sich 2011 vor allem die deutsche Bauwirtschaft als Konjunkturträger erwiesen.

Wesentlicher Motor war dabei unter anderem der Wohnungsbau, der davon profitierte, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem waren die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentrierte sich der Wohnungsneubau nur auf wenige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau war die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet. Getragen wurde diese Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die in 2011 um rund 40% zulegten, während sich der Anteil von Mietwohnungen nur geringfügig erhöhte. Der Mietwohnungsneubau fand hauptsächlich im oberen und mittleren Preissegment statt. Für eine Sicherung des Wohnungsangebotes im unteren Mietpreissegment ist eine weitere soziale Wohnraumförderung aber unabdingbar.

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4%.

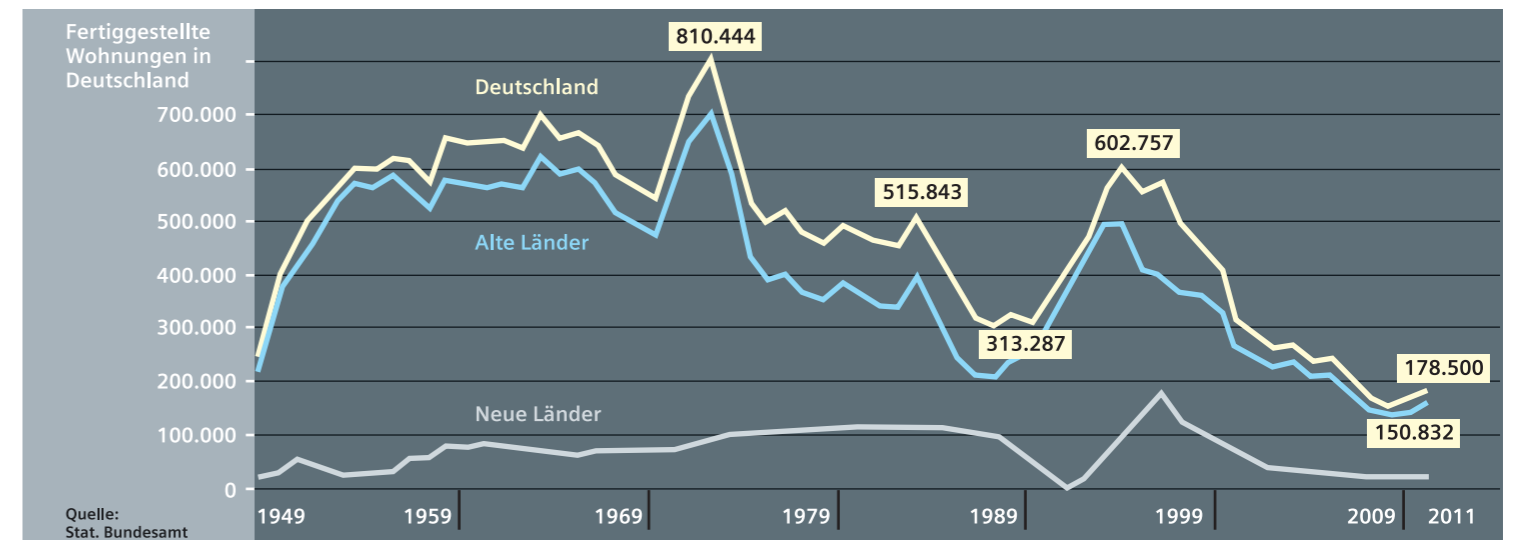
Dies war der stärkste Anstieg seit 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch kräftige Zuwächse beim Wohnungsbau, der mit rund 57% an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen den größten Anteil aufweist, während der öffentliche Hochbau durch Auslaufen der staatlichen Konjunkturprogramme regelrecht einbrach.

Bauleistungen wurden erneut teurer.

Die starke konjunkturelle Erholung wirkte sich 2011 direkt auf die Baupreise aus. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. So stiegen bei Neubauten die Preise um durchschnittlich 3,3% an, wobei es in den einzelnen Gewerken zu großen Unterschieden kam, zum Teil über 7%. Hinzu kamen die deutlich erhöhten Rohstoffpreise für Baumaterial.

Neubautätigkeit

Seit Jahren liegt die Neubautätigkeit auf einem Niveau, welches deutlich unter dem langfristigen Wohnungsbedarf liegt. Trotz leichter Erholung gehört Deutschland weiterhin zu den Schlusslichtern im europäischen Vergleich. Nach dem historischen Tiefstand von 2009 wird in Deutschland zwar wieder mehr gebaut, aber mit durchschnittlich zwei fertiggestellten Wohnungsneubauten pro 1000 Einwohner ist man immer noch weit entfernt von Werten wie in unseren Nachbarländern Frankreich, Schweiz und Österreich, die alle über fünf WE/1000 EW liegen. Im langfristigen Vergleich zeigt sich eine Trendwende, die aber immer noch deutlich unter dem notwendigen Bedarf liegt.



2011 wurden in Baden-Württemberg rund 27.000 neue Wohnungen gebaut und damit geringfügig mehr als in 2010, dem Jahr mit dem niedrigsten Neubauanteil seit dem Bestehen des Bundeslandes.

Trotz dieser leichten Erholung liegt der Wohnungsneubau weit hinter den Werten der 90er Jahre (1995: über 90.000 Neubauwohnungen in BW). Verschiedene Institute und Behörden sehen deshalb einen deutlichen Nachholbedarf. Wesentlich für die Nachfrage ist dabei die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 um ca. 200.000 Menschen anwachsen und

damit knapp unter 11 Mio. Einwohner liegen. Allerdings verteilt sich diese Entwicklung sehr unterschiedlich im Land. Während die Städte in der Regel Zuwächse erfahren, werden einzelne Landkreise zum Teil sehr deutlich an Bevölkerung verlieren.

Die Zahl der Haushalte wird sich deutlich erhöhen.

Bis zum Jahr 2020 geht man von 5,27 Mio. Haushalten in Baden-Württemberg aus (+8%). Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten.

Für den Ortenaukreis ergibt sich folgende Prognose des Statistischen Landesamtes:

Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf bis 2030					
Landkreis Ortenaukreis	2009-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2009-2030
Wohnungsneubedarf	3.415	1.290	345	-530	4520
Wohnungsersatzbedarf	3.235	2.615	3.165	3.920	12.935
<b>Künftiger Bedarf insgesamt</b>	<b>6.650</b>	<b>3.910</b>	<b>3.510</b>	<b>3.390</b>	<b>17.460</b>
<b>Offenburg, Stadt</b>					
Wohnungsneubedarf	380	115	-35	-135	325
Wohnungsersatzbedarf	430	375	485	635	1.920
<b>Künftiger Bedarf insgesamt</b>	<b>810</b>	<b>490</b>	<b>450</b>	<b>500</b>	<b>2.250</b>
<b>Lahr, Stadt</b>					
Wohnungsneubedarf	620	230	75	-20	905
Wohnungsersatzbedarf	280	250	325	425	1.280
<b>Künftiger Bedarf insgesamt</b>	<b>900</b>	<b>480</b>	<b>400</b>	<b>405</b>	<b>2.185</b>

**Baden-Württemberg liegt bei der Wohnraumförderung im Ländervergleich wie schon in den Vorjahren weit hinten zurück.**

Für das Jahr 2011 wurden 48,5 Mio. € zur Verfügung gestellt, das ist weniger als ein Viertel der Wohnbauförderung Bayerns. Die neue Landesregierung in Baden-Württemberg hat den Anteil für 2012 auf über 70 Mio. € erhöht und den Schwerpunkt deutlich in Richtung Mietwohnungsbau verschoben, allerdings konzentriert sich die Förderung im Wesentlichen auf die Groß- und Universitätsstädte.

**Die Nettokaltmieten, also die Mieten ohne Betriebskosten und Haushaltsenergie, sind in den letzten Jahren deutlich geringer** gestiegen als die Verbraucherpreise. Im Jahr 2011 lag die durchschnittliche Steigerung der Mieten bei rund 1% und damit deutlich unter der Entwicklung der allge-

meinen Lebenshaltungskosten. Gleiches zeigt sich auch im langfristigen Vergleich: während die Mieten sich sehr moderat entwickelt haben und kontinuierlich unter den Verbraucherpreisen lagen, gab es vor allem im Bereich der Energiekosten im Jahr 2011 signifikante Preissteigerungen: im Durchschnitt verteuerten sich die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie von Dezember 2009 bis Juni 2011 um rund 15%. Insbesondere die Preise für Heizöl stiegen in diesem Zeitraum um über 44% an. Im Jahresvergleich seit 2000 haben sich die Preise für Haushaltsenergie um +98% erhöht!

In der Konsequenz führt dies u.a. dazu, dass Mieterhöhungspotenziale deutlich eingeschränkt werden und damit die Investitionsmöglichkeit der Unternehmen abnimmt.

**Laut Wohngeld- und Mietenbericht 2010 der Bundesregierung, der alle vier Jahre erscheint, stieg die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte 2009 auf 1 Mio. Haushalte (2006: 691.000) und die Ausgaben auf rund 1,8 Mrd. €.**

Zitat aus dem Bericht 2010: „Angesichts dieser Entwicklung wird die Bedeutung wirkungsvoller sozialer Sicherungsinstrumente noch zunehmen. Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft entlasten 12 Prozent der Haushalte vollständig oder teilweise bei ihren Wohnkosten.“

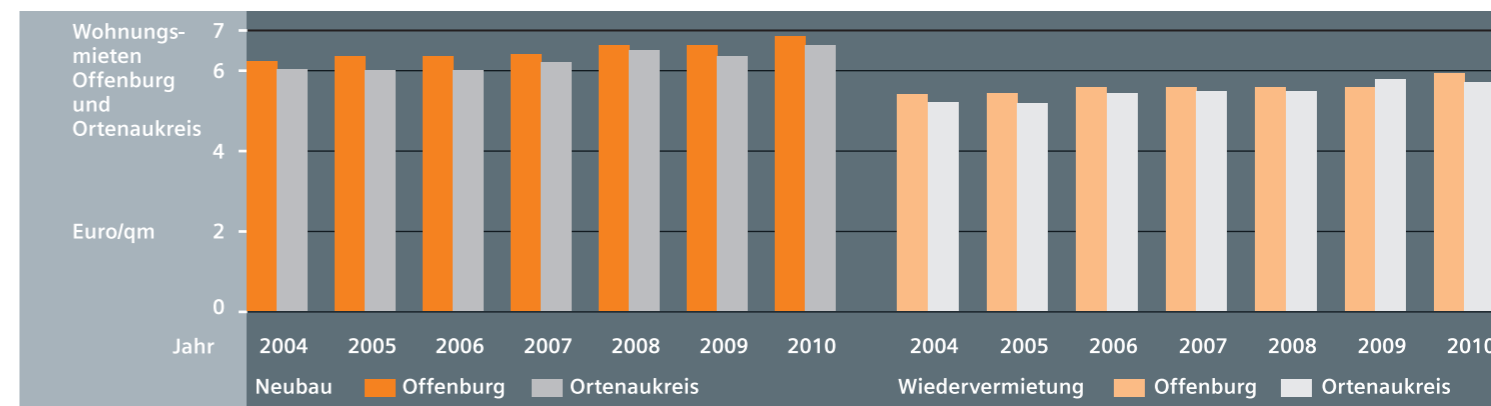
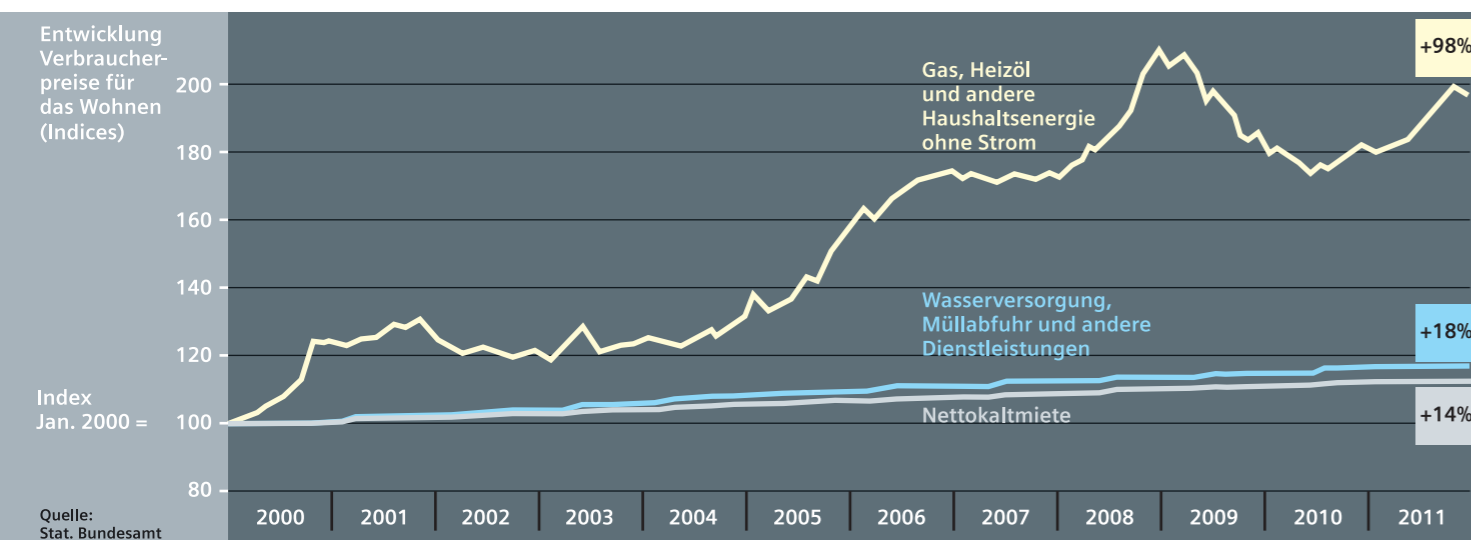
**Bei der Mietentwicklung zeigen sich nach wie vor deutliche regionale Unterschiede:**

Verschiedene Institute belegen, dass unter den 50 teuersten Städten Deutschlands über ein Drittel

in Baden-Württemberg liegen, darunter Freiburg mit durchschnittlich 8,90 €/m<sup>2</sup> und Karlsruhe mit 8,00 €/m<sup>2</sup>. Im Bundesdurchschnitt musste man 2010 für die Bruttokaltmiete 6,59 €/m<sup>2</sup> und Monat bezahlen. Für eine 70 m<sup>2</sup> große Mietwohnung waren dies 461 € oder rund ein Fünftel des Mietereinkommens.

**Ortenaukreis auf Platz 111**

Der Ortenaukreis liegt nach dem Mietspiegelindex des Instituts F+B Forschung und Beratung Wohnen, Immobilien und Umwelt in Hamburg dabei im bundesweiten Ranking auf Platz 111. Insgesamt ergibt sich für den Ortenaukreis bzw. für Offenburg folgendes Bild:



	Offenburg					Ortenaukreis (Landkreis)				
	2006	2007	2008	2009	2010	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Wohnungsmieten: €/qm</b>										
Neubau	6,20	6,30	6,50	6,50	6,70	6,00	6,10	6,40	6,20	6,50
Wiedervermietung	5,50	5,50	5,50	5,50	5,80	5,30	5,40	5,40	5,60	5,60
<b>Eigentumswohnungen: €/qm</b>										
Neubau	2.000	2.100	2.100	2.200	2.300	1.900	2.050	2.000	2.100	2.110
Wiederverkauf	1.400	1.450	1.500	1.400	1.500	1.500	1.600	1.500	1.450	1.450
<b>Vervielf. Mehrfamilienhäuser</b>										
Durchschnitt	13,0	13,2	13,1	13,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
<b>Reihenhäuser: €</b>										
Neubau	240.000	250.000	260.000	260.000	270.000	210.000	210.000	225.000	225.000	230.000
Wiederverkauf	180.000	150.000	195.000	195.000	200.000	200.000	205.000	205.000	205.000	210.000
<b>Einfamilienhaus: €</b>										
Durchschnitt	260.000	270.000	270.000	270.000	280.000	250.000	250.000	250.000	245.000	255.000
<b>Grundstück Wohnnutzung: €/qm</b>										
Durchschnitt	240	250	270	295	300	190	185	185	180	180



## Jahresüberschuss von rund 1.370.000 € Dividende in Höhe von 6%

Gemäß Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. 2011 erstreckte sich die aktive Tätigkeit der Genossenschaft auf alle diese Bereiche. Insgesamt ist das 60. Jahr des Bestehens der Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen.

So konnte 2011 ein Jahresüberschuss von rund +1.370.000 € erwirtschaftet werden und damit eine Dividende in Höhe von 6%.

## Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2011 wie folgt:

Offenburg, Bühlerfeldstraße	3727 m <sup>2</sup>
Offenburg, Hertha-Wiegand-Straße	7952 m <sup>2</sup>
Offenburg, Okenstraße	776 m <sup>2</sup>
Offenburg, Lihlstraße	535 m <sup>2</sup> (+2849 m <sup>2</sup> )
Offenburg, Grabenallee (alte JVA)	3548 m <sup>2</sup>
Lahr, Kaiserwaldstraße	2184 m <sup>2</sup>

Ende 2011 wurde die Bebauung des Grundstücks in der Kesselstraße in Offenburg abgeschlossen und das Projekt erfolgreich vermietet. Für das Grundstück in Lahr, Kaiserwaldstraße ist eine Bebauung mit 10 Reihenhäusern vorgesehen, die im zweiten Quartal 2012 beginnen wird. Bei dem Grundstück in Offenburg Lihlstraße handelt es sich um ein Teilgrundstück mit dem die übrigen Grundstücke des Anwesens mit einer Größenordnung von 2849 m<sup>2</sup> kaufvertraglich gesichert werden konnten.

Anfang 2012 konnte ein weiteres ca. 4480 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Offenburg, Elisabeth-Selbert-Straße, erworben werden. Weitere Grunderwerbe im Rahmen von Projektentwicklungsmaßnahmen sind in 2012 vorgesehen.

## Neubautätigkeit

Fristgerecht abgeschlossen wurde der Neubau eines Wohnheimes in Offenburg Kesselstraße 10. Das gesamte Gebäude wurde von den Albert-Schweitzer-Werkstätten in Offenburg angemietet und bietet neben Büro- und Beratungsplätzen Wohnraum für 16 Menschen mit Behinderung. Die Kosten des Projektes belaufen sich auf 2,0 Mio. €. Mit dem Projekt konnte ein schwieriges Grundstück nach über 10 Jahren erfolgreich entwickelt werden.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung in der Flugplatzstraße 18-24 in Lahr erhielten zwei weitere Gebäude durch Aufstockung eines Dachgeschosses insgesamt sechs weitere neue 2-Zimmer-Wohnungen, die alle vermietet werden konnten. Die Gesamtinvestitionen im Neubaubereich beliefen sich auf rund 2,7 Mio. € (Vorjahr 1,9 Mio. €). Weitere Neubauprojekte wurden nicht begonnen. Für 2012 sind folgende Neubaumaßnahmen geplant:

- Neubau von 48 Wohnungen und einer Praxis in Offenburg, Am Stadtwald 6a-d
- Neubau von 12 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in Offenburg, Stegermattstraße 2
- Neubau eines Hinterhofgebäudes in Offenburg, Prädikaturstraße 16
- Neubau von 10 Reihenhäusern in Lahr, Kaiserwaldstraße

Weitere Projekte in Offenburg und Lahr befinden sich in der Entwicklungsphase.

Neben den geplanten Neubaumaßnahmen beteiligte sich die Genossenschaft in 2011 an einem Investorenwettbewerb zur Umnutzung der alten JVA in Offenburg. Trotz Zusage durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg musste das Projekt aus wirtschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Gründen aufgegeben werden.

Erfolgreich umgesetzt werden konnte der Erwerb der Okenstraße 8-14 von der evangelischen Pflege Schönau. Die gesamte Liegenschaft besteht aus drei bebauten und vermieteten Grundstücken sowie einem freien Grundstück, welches in 2012 überplant werden soll. Das im Wesentlichen von der evangelischen Kirchengemeinde und Diakonie genutzte Gebäude wird voraussichtlich 2013 nach Auszug der Kirchengemeinde teilweise frei und soll in stadtnahe Wohnungen umgebaut werden.

Für das Grundstück in Lahr, Adlerstraße 4 wurde ein Bauantrag für den Bau von 3 Doppelhäusern eingereicht. Aufgrund eines Anliegereinspruchs ruhte das Projekt über ein halbes Jahr. Zwischenzeitlich liegt die Baugenehmigung vor; ein Baubeginn in 2012 ist damit wahrscheinlich.

## Gesamtbauleistung

Die Genossenschaft erbrachte in den 60 Jahren ihres Bestehens zum 31.12.2011 eine Gesamtbauleistung von 3.674 erstellten und erworbenen Wohnungen, 1.393 Garagen und 26 gewerbliche Einheiten, 1 Kindergarten und 1 Wohnheim.

## Miethausbewirtschaftung

Am 31.12.2011 bewirtschaftete die Genossenschaft im eigenen Miethausbestand 2.686 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 191.147 m<sup>2</sup>.

Von diesen Wohnungen befinden sich 1.451 WE in Offenburg (54%), 851 in Lahr (32%), 251 in Achern und Renchtal (9%) und weitere 133 in Herbolzheim und weiteren Standorten (5%).

In 2011 wurden im Rahmen einer Bestandsarrondierung 12 WE in Gengenbach, Im Weiherfeld, sowie 24 WE in Haslach, Otto-Göller-Straße veräußert. Anfang 2012 wurden weitere 12 WE in Berghaupten verkauft.

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 5.942 Menschen. Der Anteil der Mieter mit Migrationshintergrund beläuft sich auf rund 57%.

## Vermietungssituation

Die Vermietungssituation kann als gut bezeichnet werden. Zum Jahresende waren über 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. Ferner wird zunehmend nach barrierearmen Wohnungen nachgefragt. In Zusammenhang mit geplanten Modernisierungs- und Nachverdichtungskonzepten wird deshalb auf diesen Bereich ein

besonderes Augenmerk gelegt. So werden 2012 mit dem Bau der Wohnanlage „Am Stadtwald“ in Offenburg nahezu zwei Drittel der Wohnungen als kleine bzw. große Zwei-Zimmer-Wohnungen angeboten.

Regional gesehen ist die Vermietungssituation in den Städten deutlich besser als in den eher ländlichen Bereichen.

## Neubauten 2011

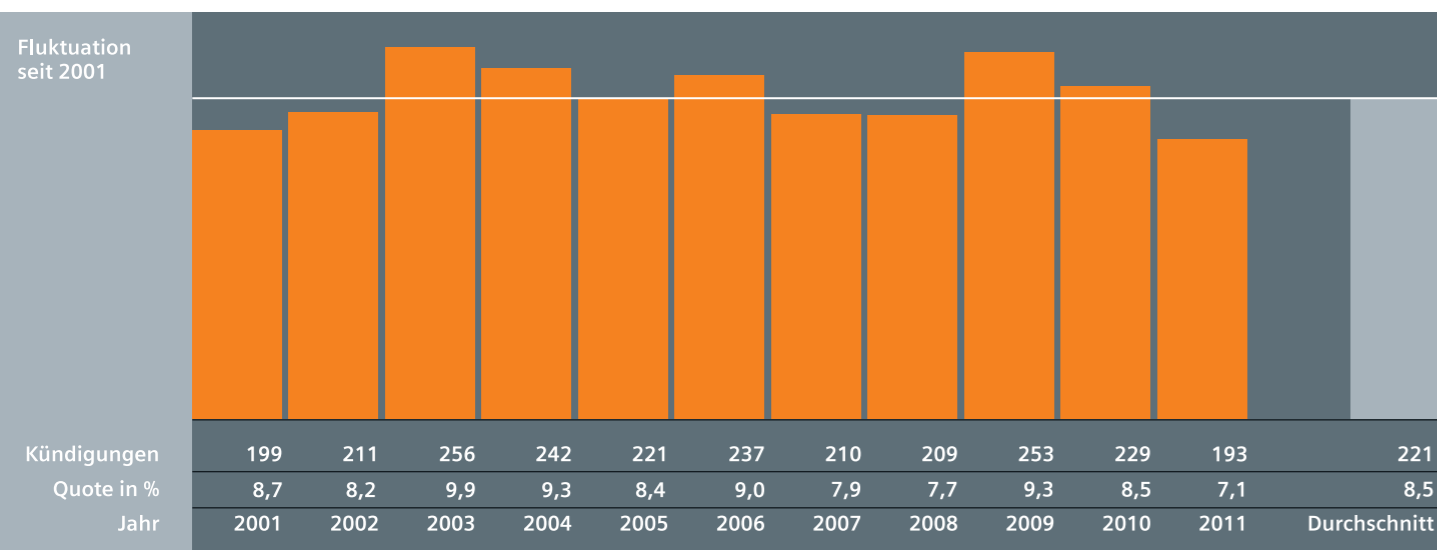
Offenburg  
Kesselstraße 10



Lahr  
Flugplatzstraße  
18-24



## Fluktuation



### Die Fluktuationsrate

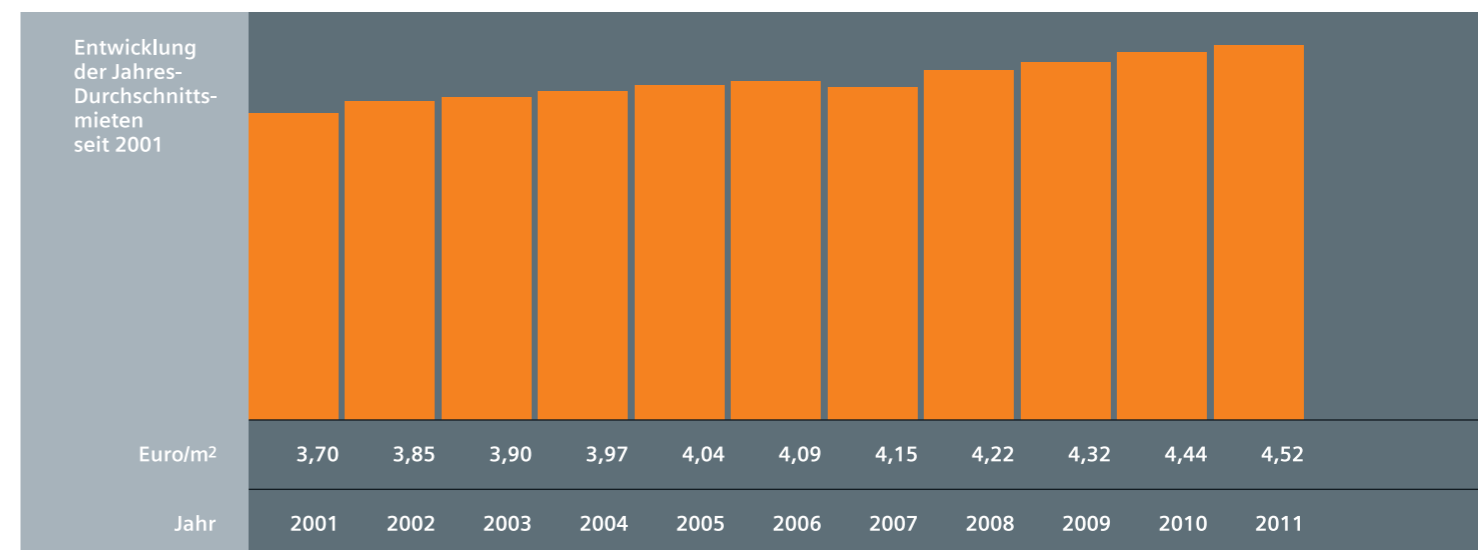
Die Fluktuationsrate (jährlicher Mieterwechsel im Verhältnis zum Wohnungsbestand) beträgt 7,1% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (8,5%) deutlich verringert. Sie liegt damit unter entsprechenden Vergleichswerten von Genossenschaften in Baden-Württemberg (10%) und stellt den niedrigsten Stand seit den Aufzeichnungen dar. Bereinigt man die Anzahl der Kündigungen um Mieter, die im eigenen Bestand umgesetzt wurden, beträgt die Quote lediglich 6,3%.

### Die durchschnittliche Leerstandsquote

hat sich von 0,78% auf 0,90% leicht erhöht. Sie ist aber in Hinblick auf die Ertragskraft der Genossenschaft vernachlässigbar. Knapp 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

Die Sollmieten der Genossenschaft haben sich im Jahr 2011 um rund 214 T€ erhöht. Die Steigerung der Nettokaltmieten ergab sich aus Neubezug von Wohnungen, durchgeführten Mieterhöhungen und Mietanpassungen im Rahmen von Modernisierungen bei Wohnungswechsel. 2011 wurden bei insgesamt 12,5% der Bestandswohnungen Mietanpassungen durchgeführt.

### Die Durchschnittsmiete

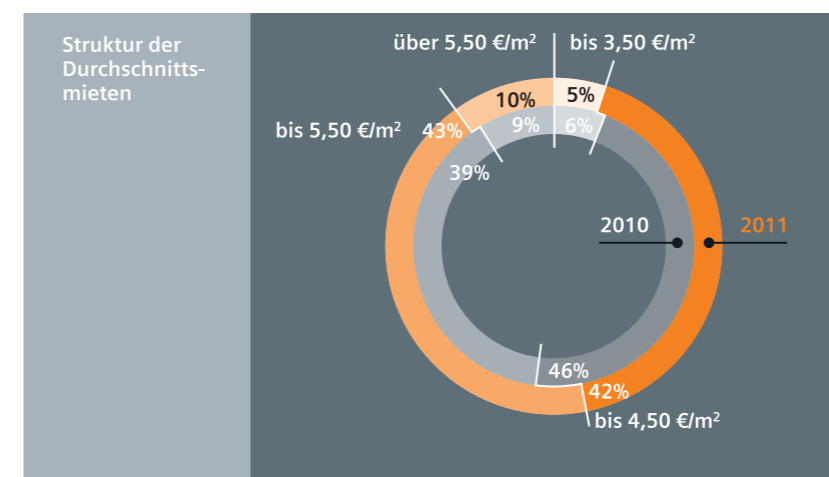
am Jahresende 2011 betrug 4,52 €/m² Wohnfläche im Monat (Vorjahr 4,44 €/m²) und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 2% gestiegen.

### Erlösschmälerungen

entstanden in Höhe von 154 T€ (Vorjahr 134 T€). Sie machen lediglich 1,8% der Sollmieten aus (Vorjahr 1,3%).

### Mietrückstände

einschließlich Forderungen aus ehemaligen Mietverhältnissen bestanden in Höhe von 131 T€ (Vorjahr 176 T€). Das entspricht 1,3% der Sollmiete (Vorjahr 1,7%). Zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von 30,9 T€ mussten abgeschrieben werden (Vorjahr 27,8 T€).





## Instandhaltung und Modernisierung

Aufwendungen	2011	2010
Instandhaltung	1,7 Mio. €	1,91 Mio. €
Modernisierung	3,25 Mio. €	3,23 Mio. €

**Der Schwerpunkt der Modernisierungsarbeiten** lag in den Objekten in Lahr, Flugplatzstraße 22-24, Lilienthalstraße 1-5 und Vogesenstraße 17, sowie in Offenburg, Bühlerfeldstraße 5-9, Stegermattstraße 3-5 und Saarlandstraße 12-14. Die genannten Objekte wurden einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen. Die Fassaden wurden in der Regel wärmegeklämmt und erhielten neue Kunststofffenster, die Dächer wurden saniert und gedämmt; zusätzlich wurden neue Balkonanlagen angebracht und die Treppenhäuser modernisiert. Insgesamt erhielten auf diese Weise 179 Wohnungen eine neue Gebäudehülle.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Wohnwertverbesserungen hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt 4,96 Mio. € aufgewendet (Vorjahr: 5,14 Mio. €).

Davon entfallen 3,25 Mio. € (Vorjahr 3,23 Mio. €) auf Modernisierungsmaßnahmen und 1,7 Mio. € auf Instandhaltungen (Vorjahr 1,9 Mio. €).

- Bezogen auf die Sollmieten entspricht dies einer Modernisierungsquote in Höhe von 54% (Vorjahr: 52%).
- Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche liegen die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung bei 26,61 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 26,73 €/m<sup>2</sup>).

Die Genossenschaft geht somit konsequent ihren Weg der Modernisierung ihres Bestandes weiter.

Daneben wurde mit Vorarbeiten für weitere Objektsanierungen begonnen, die in 2012 fertiggestellt werden wie zum Beispiel in Lahr die Vogesenstraße 15. Weitere Kleinmaßnahmen ergänzen die Modernisierungsschwerpunkte wie beispielsweise den Heizungskesselaustausch in der Klostermühlgasse in Lahr oder diverse Balkonsanierungen.

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

### Für das Jahr 2012 und 2013

sind weitere Modernisierungsschwerpunkte vorgesehen: Neben der Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen in Lahr, Vogesenstraße 15 sind neue Gebäudesanierungen vorgesehen u.a in Offenburg, Eichenknick 1-3. Hinzu kommen diverse kleinere Sanierungen wie zum Beispiel verschiedene Spielplatzmodernisierungen. Hierfür wird die Genossenschaft jährlich über 4 Mio. € investieren, um die Gebäude energetisch auf den neusten Stand zu bringen.

### 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. Die Ende 2010 eingeführte sogenannte Handwerkerkopplung hat sich in 2011 außergewöhnlich gut entwickelt; ausgesuchte Betriebe garantieren einen schnellen und reibungslosen Ablauf bei entstandenen Instandhaltungsmaßnahmen oder Schadensmeldungen.

### Mehrjähriges Maßnahmenprogramm

Dem Aufsichtsrat wurde ein mehrjähriges Maßnahmenprogramm dargestellt, wie der anstehende Modernisierungsbedarf in den nächsten Jahren auf der Grundlage der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft umgesetzt werden soll.



Instandhaltungen und Modernisierungen

Offenburg  
Bühlerfeldstraße  
5-9





Instandhaltungen und Modernisierungen

Offenburg  
Stegermattstraße  
3-5



Offenburg  
Saarlandstraße  
12-14





Instandhaltungen und Modernisierungen

Lahr  
Lilienthalstraße  
1-5



Kaibitz  
Vogesenstraße  
15





## Verwaltertätigkeit für Dritte

Zum 31.12.2011 verwaltete die Genossenschaft 566 Wohnungen (Vorjahr 540), 8 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 8) und 257 Garagen (Vorjahr 348) für Dritte. Hinzu kommen 40 Wohnungen, 29 Garagen und 7 Gewerbeeinheiten in verwalteten fremden Häusern.

Zum 01.01.2011 übernahm die Genossenschaft eine weitere Hausverwaltung mit 25 Wohnungen in Offenburg (Haydnstraße).

In den Versammlungen der Eigentümergemeinschaften wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Jahresrechnungen genehmigt. Das treuhänderisch verwaltete Vermögen betrug zum Jahresende 2,734 Mio. € (Vorjahr 2,469 Mio. €). Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

## Mitgliederverwaltung

Die Genossenschaft hatte zum 31.12.2011 3.357 Mitglieder. Es ergaben sich folgende Änderungen:

Mitglieder-Entwicklung 2011	Mitglieder		Anteile	Geschäftsguthaben
01.01.2011	3334		17901	5.300.777,29 €
Zugänge	+ 293	→	+ 1807	
Abgänge	-270	←	- 1177	
31.12.2011	3357		18531	5.486.631,85 €
Veränderung	+ 23		+ 630	+ 185.854,56 €

Der leichte Anstieg der Mitgliederzahl ist u.a. auf aktive Werbung des Vorstandes für das genossenschaftliche Wohnen zurückzuführen. Das durchschnittliche Alter der Mitglieder beträgt rund 54 Jahre.

## Organisation und Personal

- Die Vertreterversammlung für das Jahr 2010 fand am 01. Juli 2011 statt. Es wurde der Jahresabschluss 2010 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.
- Gemäß Satzung schied der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Roland Rohde altersbedingt aus. Zum neuen Vorsitzenden wurde einstimmig Herr Reinhart Kohlmorgen und als stellv. Vorsitzender Herr Hartmut Kratzer gewählt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Karl Langensteiner-Schönborn gewählt. Turnusgemäß wiedergewählt wurde Herr Jürgen Münchau. Dem Aufsichtsrat gehören derzeit 8 Mitglieder an.
- Zum 31.12.2011 waren in der Genossenschaft einschließlich der beiden hauptamtlichen Vorstände 20 Mitarbeiter tätig, davon 5 teilzeitbeschäftigt.
- Ausgeschieden ist zum 31.10.2011 Frau Sonja Sablotni, die über 37 Jahre im Unternehmen tätig war. Neu eingestellt wurde eine Teilzeitmitarbeiterin im Bereich der Buchhaltung; eine Teilzeitmitarbeiterin hat das Unternehmen zum Jahresende verlassen.
- Ferner waren zwei Auszubildende eingestellt; für das Jahr 2012 wurde ein weiterer Auszubildender eingestellt sowie ein Student im dualen Ausbildungsgang der Immobilienwirtschaft an der IUCE Freiburg.
- Für die Pflege der Außenanlagen und Durchführung von Renovierungen nach Mieterwechseln waren im Regiebetrieb 11 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 10). Daneben werden 23 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt (Vorjahr: 20).
- Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter in der Verwaltung beträgt 43 Jahre, im Regiebetrieb 50 Jahre.
- Im Jahr 2011 wurden neben den jährlichen Mitarbeitergesprächen vier Personalversammlungen durchgeführt, in denen der Vorstand über die Entwicklung der Genossenschaft und anstehende Entwicklungen informierte.
- Ende 2011 wurde eine Neuregelung der betrieblichen Altersvorsorge abgeschlossen; gleichzeitig wurde zum Jahresbeginn 2012 die 39-Stunden-Woche eingeführt.
- In 2011 konnte eine Neustrukturierung des Kredit- und Sicherheitenportfolios mit den Hauptbanken durchgeführt werden und damit entsprechende Beleihungsfreiräume geschaffen werden.
- Kleinere strukturelle Änderungen in den organisatorischen und technischen Abläufen wurden umgesetzt beispielsweise im Bereich der WEG-Verwaltung und der technischen Kommunikationsstruktur.
- Der bestehende Fahrzeug-Flottenvertrag wurde um ein weiteres Fahrzeug für den Regiebetrieb ergänzt. Zudem konnte Anfang 2012 ein neues Fahrzeug für den Regiebetrieb dank Unterstützung von ausgewählten Handwerker- und Dienstleistungsunternehmen in Betrieb genommen werden. Durch Erwerb von gemieteten Werbeflächen wurde ein Leasing-Kauf des Fahrzeuges möglich. An der Aktion beteiligten sich dankenswerter Weise folgende Firmen: Malergeschäft Wolfgang Bühler, Haustechnik Ralph Danner, Gipser- u. Stuckateurgeschäft Fix, Gartenbau Lang GmbH, Getifix Olaf Händler, Bauunternehmung Jürgen Heitz, Ista Deutschland GmbH, Zimmerei Wolfram Irslinger, Kalorimeta AG Co. KG, Karl Schmiederer GmbH & Co. KG, Schlosserei Jürgen Keller, Fußbodenbau Ralf Kindler, Malergeschäft Klem GmbH, Kernbohr- und Betonservice GmbH Leins, Sanitär Robert Müllinger GmbH, Glas- und Gebäudereinigung Näger, Sanitär Thomas Neubauer, Dachdeckerbetrieb Rosendahl GmbH, Fliesenleger Josef Sachs, Trockenbau Ralf Scheerle, Elektrotechnik Karl Schmidt, Sanitär Spissinger, Fliesenleger Reinhard Wolber, ZG Raiffeisen eG.

## Vermögensstruktur

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	78.827,3	92,5%	74.115,3	92,5%	4.712,0
Finanzanlagen	101,5	0,1%	108,7	0,1%	-7,3
<b>Umlaufvermögen</b>					
Verkaufsgrundstücke	610,5	0,7%	386,4	0,5%	224,1
Unfertige Leistungen	3.337,5	3,9%	3.416,9	4,3%	-79,4
Andere Vorräte	314,3	0,4%	306,3	0,4%	8,0
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	947,9	1,1%	812,4	1,0%	135,5
Flüssige Mittel	1.113,8	1,3%	989,0	1,2%	124,80
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>85.252,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>80.135,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.117,7</b>

## Kapitalstruktur

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Rückstellungen	150,2	0,2%	168,4	0,2%	-18,2
<b>Verbindlichkeiten</b>					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	47.174,9	55,3%	44.245,3	55,2%	2.929,6
aus erhaltenen Anzahlungen	4.014,8	4,7%	3.932,4	4,9%	82,4
aus Lieferungen und Leistungen	1984,4	2,3%	1225,7	1,5%	758,7
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	412,9	0,5%	312,2	0,4%	100,7
Fremdkapital	53.737,2	63,0%	49.884,0	62,2%	3.853,2
Eigenkapital	31.515,5	37,0%	30.251,0	37,8%	1.264,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>85.252,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>80.135,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.117,7</b>

## Vermögenslage

**Das Anlagevermögen** erhöhte sich um insgesamt rund 4,7 Mio. €. Prägend für diese Zahl ist die Erhöhung bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten von rund 72,4 Mio. € auf rund 76,6 Mio. € trotz Abschreibungen von rund 2,05 Mio. €. Dies lag insbesondere an Neubauten wie der Kesselstraße 10 in Offenburg und den Penthäusern in Lahr, Flugplatzstraße, aber auch an einer ganzen Reihe von Aktivierungen wie z. B. Balkonverlängerungen in der Flugplatzstraße, Vogesenstraße, Lahr und Stegermattstraße 3,5 bzw. Bühlerfeldstraße 5-7 in Offenburg. Darüber hinaus wurden sämtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei den Gebäuden Stegermattstraße 3/5 und Saarlandstraße 12/14 in Offenburg aktiviert, da es sich hierbei um sogenannten anschaffungsnahen Aufwand handelt. Zuletzt wirkt sich erhöhend auch der Erwerb des Gebäudes Okenstraße 8-14 in Offenburg sowie der Rückkauf einer Wohnung in der Nannette-Rehmann-Straße 1 aus. Die Abgänge der Gebäude in Haslach und in Gengenbach wirken sich dagegen wegen ihres geringen Restbuchwertes nur schwach aus.

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

**Das Umlaufvermögen** erhöhte sich um 413 T€. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zugang des Erwerbs des Grundstückes in Offenburg, Lihlstraße 3 (plus von rund 126.000 €) sowie einem weiteren Grundstück in Offenburg Kreuzschlag, Elisabeth-Selbert-Straße (rund 35.000 €). Bei diesem Betrag handelt es sich jedoch lediglich um die Grunderwerbssteuer sowie die Maklerkosten, der Zugang selbst wurde erst im Jahr 2012 vollzogen, dieser Ausweis findet somit erst im Geschäftsjahr 2012 statt.

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten bilanziert, bei den anderen Vorräten handelt es sich insbesondere um Heizmaterial, welches sich stichtagsmäßig verändert hat.

Sehr erfreulich ist der erneute Rückgang bei der Forderung aus Vermietung auf ein sehr niedriges Niveau von nunmehr rund 131.000 €.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich zum Stichtag um rund 125 T€ auf 1.113,8 T€. Rückstellungen wurden gebildet für Pensionsverpflichtungen (5,3 T€), Prüfungskosten (24 T€), Veröffentlichungskosten (T€ 13), für nicht genommenen Urlaub (34,3 T€), für noch zu erwartende Kosten für Verkaufsobjekte (11,6 T€), für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (14 T€) sowie für Gewährleistungsverpflichtungen (48 T€).

**Die Verbindlichkeiten** gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich insgesamt um rund 2,93 Mio. € erhöht. Diese Erhöhung resultiert zum einen aus Kreditneuaufnahmen in Höhe von rund 7,2 Mio. €, außerplanmäßigen Darlehensstilgungen in Höhe von rund 1,8 Mio. € und planmäßigen Tilgungen von rund 2,4 Mio. €. Lässt man die umgeschuldeten Darlehen in Höhe von 1,8 Mio. € außen vor, ergibt sich eine Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von rund 5,4 Mio. € bei rund 2,4 Mio. € Tilgungen. Diese 5,4 Mio. € sind ausschließlich KfW-Mittel, überwiegend für die Modernisierungen unserer Gebäude in 2011 sowie für den Neubau in der Kesselstraße 10 in Offenburg.

Andere Verbindlichkeiten veränderten sich stichtagsbedingt. Die Erhöhung bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von rund 1,2 Mio. € auf knapp 2 Mio. € beruht im Wesentlichen auf höheren Verbindlichkeiten aus Bauleistungen. Durch die Einreichung überproportional vieler Handwerkerrechnungen im Januar konnten die Rechnungen für 2011 erst im neuen Jahr bezahlt werden.

Hinsichtlich der Kapitalstruktur hat sich der **Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital** von 37,8 % auf 37,0 % verringert, obwohl die Steigerung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund 2,93 Mio. €, eine niedrigere Eigenkapitalquote erwarten hätte lassen. Durch das sehr gute Jahresergebnis und die Einstellung von 1,05 Mio. € in die Rücklagen, durch Geschäftsguthabenzugänge von rund 186 T€ im Vergleich zum Vorjahr und auch durch die deutliche Erhöhung der Bilanzsumme um rund 5,2 Mio. € von rund 80,1 Mio. € auf rund 85,3 Mio. € verringert sich die Eigenkapitalquote nur gering.

## Ertragslage

	2011	2010	Veränderung
	T €	T €	T €
<b>Betriebsfunktionen</b>			
Hausbewirtschaftung	1.270,9	811,5	459,4
Bau- und Verkaufstätigkeit	86,6	37,3	49,3
Betreuungstätigkeit	169,1	164,8	4,3
Kapitaldienst	21,8	22,5	-0,7
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>1.548,4</b>	<b>1.036,1</b>	<b>512,3</b>
Verwaltungsaufwand	1.474,9	1.321,1	153,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>73,5</b>	<b>- 285,0</b>	<b>358,5</b>
Übrige Rechnung	1.297,0	1.147,3	149,7
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1.370,5</b>	<b>862,3</b>	<b>508,2</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.370,5</b>	<b>862,3</b>	<b>508,2</b>

Auch das Geschäftsjahr 2011 war wie bereits 2010 geprägt durch außerordentliche Erträge in Folge von Verkäufen von Bestandsimmobilien. Verkauft wurden die Objekte in Haslach, Otto-Göller-Straße 1-7 und Gengenbach, Weiherfeldstraße 1 und 3, darüber hinaus 2 Bestandswohnungen in Offenburg, Sofienstraße 32 bzw. Stegermattstraße 1b, 9 Garagen in Offenburg-Uffhofen sowie ein TG-Platz in der Wolfgang-Dachstein-Straße in Offenburg.

**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 ersten Betriebsbereich Hausbewirtschaftung** ergibt sich als Ergebnis ein Deckungsbeitrag von rund 1.271.000,- € , welcher rund 460.000,- € höher ist als im Vorjahr. Prägend hierfür sind insbesondere um rund 2 % gestiegene Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahr. Dies findet seine Entsprechung auch bei der Durchschnittsmiete pro qm-Wohnfläche, welche von 4,44 € auf 4,52 € per 31.12.2011 angestiegen ist. Bei den Aufwendungen gingen insbesondere die Instandhaltungskosten um rund 172.000,- € zurück, die Abschreibungen sanken um rund 63.000,- € und auch die Darlehenszinsen waren rückläufig (minus 86.000,- €).

**Der zweite Betriebsbereich Bau- und Verkaufstätigkeit** weist einen Deckungsbeitrag von rund 86.000,- € aus. Dieser Bereich ist aktuell noch wenig spektakulär, da die Verkaufstätigkeiten nicht stattgefunden haben. Die Veränderung rührt im Wesentlichen her aus der Aktivierung von eigenen technischen Leistungen bei modernisierten Objekten bzw. Neubauten in 2011 (Carports Lilienthalstraße und Penthäuser Flugplatzstraße in Lahr sowie Saarlandstraße 12/14 und Stegermattstraße 3/5 in Offenburg).

**Der Deckungsbeitrag aus der Betreuungstätigkeit** betrifft im Wesentlichen Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümergebüren bzw. Hausverwaltungen. Hier ist ein leichter Anstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

**Der Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst** entspricht im Wesentlichen dem des Jahres 2010. 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 Arbeitgebendarlehen 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. Wie bereits in den Jahren 2009 und 2010 ergeben sich durch den Verkauf von Bestandsobjekten wie oben beschriebenen Sondereffekte, die nochmals zu einer deutlichen Verbesserung der Ertragsituation geführt haben. Im Vergleich zu 2010 konnten die Erträge aus diesem Bereich nochmals um rund 288.000,- € gesteigert werden. Allein dieser Umstand erlaubte es dem Vorstand, die Instandhaltungsausgaben auch im Jahr 2011 mit einem sehr hohen Niveau zu planen.

**Der gesamte Verwaltungsaufwand** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 150.000,- € erhöht. Die Steigerung bei Löhnen und Gehältern selbst um rund 55.000,- € begründet sich im Wesentlichen durch die Tarifierhöhung zum 01.01.2011. Weiterhin wurde im Regiebetrieb im Herbst ein weiterer Mitarbeiter eingestellt. Die Erhöhung bei den Sozialabgaben um rund 58.000,- € im Vergleich zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen mit der Neustrukturierung der betrieblichen Altersvorsorge, welche bereits im Dezember des vergangenen Jahres zahlungswirksam wurde. Auch haben sich die sächlichen Verwaltungsaufwendungen um rund 20.000,- € erhöht.

Von den gesamten Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 2.118.568,- € wurden die direkt zurechenbaren Aufwendungen des Regiebetriebes für Hauswart, Gartenpflege und Instandhaltung sowie der eigenen Technischen Abteilung in Höhe von insgesamt rund 643.000,- € dem Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung zugeordnet, so dass ein Verwaltungsaufwand in Höhe von rund 1.475.000,- € verbleibt.

## Wirtschaftsplan 2012

	Ertragsrechnung	Geldrechnung
Erträge / Einnahmen	T€	T€
Hausbewirtschaftung	11.200,00	11.200,00
Mieten	4.300,000	4.300,00
Summe	15.500,00	15.500,00
Betreuungstätigkeit	150,00	150,00
Bau- und Verkaufstätigkeit	0,00	0,00
Sonstiges	900,00	700,00
<b>GESAMT</b>	<b>16.550,00</b>	<b>16.350,00</b>
Aufwendungen/Ausgaben		
Betriebskosten	4.500,00	4.500,00
Instandhaltungskosten	5.000,00	5.800,00
Personal- und Sachaufwand Verwaltung	1.450,00	1.450,00
Personal- und Sachaufwand Regiebetrieb	650,00	650,00
Darlehens- und Erbbauzinsen	1.750,00	1.750,00
Abschreibungen	2.250,00	-
Darlehenstilgungen	-	2.150,00
<b>GESAMT</b>	<b>15.600,00</b>	<b>16.300,00</b>
<b>Überschuss</b>	<b>950,00</b>	<b>50,00</b>

## Finanzlage

Die Genossenschaft erfreute sich im Geschäftsjahr 2011 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 3.478,2 T€ (im Vorjahr 3.116,4 T€). Die planmäßigen Tilgungen des Geschäftsjahres konnten vollständig aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit geleistet werden. Per 31.12.2011 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 1.113,8 T€ zur Verfügung.

### Die Genossenschaft plant für das Geschäftsjahr 2012

einen Jahresüberschuss von 950 T€. Hierbei machen sich weiter steigende Erträge aus Mieterlösen bemerkbar. Darüber hinaus wird das Jahr 2012 wie bereits das Jahr 2010 und 2011 von außerordentlichen Erträgen durch den Verkauf von Bestandsimmobilien 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 2012 jederzeit liquide sein. Für das Modernisierungsprogramm 2012 werden voraussichtlich insgesamt 1,58 Mio € zinsgünstige KfW-Darlehen und für unseren Neubau in Offenburg, Stadtwald 6a-6d 6,45 Mio € aufgenommen, wobei dieser Betrag vollständig erst zu Anfang 2014 abgerufen sein wird, so dass der Genossenschaft genügend Liquiditätsspielraum bleibt.

Zum Berichtszeitpunkt errechnet sich ein Finanzmittelüberschuss für 2012 in Höhe von 702 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 dieser Ziele 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 gilt: „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 schon seit langer Zeit einer der preisgünstigsten Wohnraumanbieter in der mittelbadischen Region und verfügt damit über moderate Reserven zur weiteren Verbesserung der Ertragsituation.

### 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 kümmert sich deshalb im Rahmen ihres Beschwerde- und Betreuungsmanagements verstärkt um diese Mieter und wird zukünftig Kooperationen mit betreuenden Sozialeinrichtungen eingehen.

**Die für die Modernisierung und den Neubau** benötigten Finanzmittel können durch Eigenmittel 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.

In 2011 fand kein **Bauträgergeschäft** statt, weshalb in 2011 kein Risiko für die Genossenschaft bestand. Für 2012 und 2013 sind diverse Bauträgermaßnahmen in Offenburg und Lahr geplant. Aufgrund der Lage und Ausstattung der Objekte bleibt das Risiko aber überschaubar.

### Die Genossenschaft verfügt über Kontroll- und Überwachungsinstrumente,

die eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglichen und Risiken frühzeitig erkennen lassen. Zur Ermittlung des Modernisierungsbedarfs wurde 2011 eine umfassende, einheitliche und externe Bestandsbewertung aller Wohnungsbestände durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde ein langfristiger Modernisierungsplan entwickelt, der in den Folgejahren sukzessive abgearbeitet werden soll. Kontinuierlich werden Verbesserungen im Ablauf und Organisationsaufbau durchgeführt. Nach der grundlegenden Erneuerung des EDV-Systems in 2010 wurde 2011 schwerpunktmäßig in die Sicherheit und den Datenschutz investiert.

2011 wurde zudem mit einer **Neustrukturierung des Kredit- und Sicherheitenportfolios** begonnen, welches mit den Hauptbanken bereits abgeschlossen werden konnte. Damit konnten größere Beleihungsfreiräume geschaffen werden.

### 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 2011 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Offenburg, im Mai 2012

Der Vorstand



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs



Aufsichtsratsvorsitzender  
Reinhart Kohlmorgen

Im Geschäftsjahr 2011 hat sich der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2011 (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 Reinhart Kohlmorgen
- Herr Hartmut Kratzer
- Herr Richard Bruder
- Herr Dr. Christoph Jopen

Er hat mit dem Vorstand in fünf Sitzungen alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten in zwei Sitzungen. Der Personalausschuss tagte ebenfalls in zwei Sitzungen.

Die Prüfungen des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes, die den Jahresabschluss zum 31.12.2010 zum Gegenstand hatten, führten zu keinen Beanstandungen. Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung gem. § 38 GenG nachgekommen ist. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 08. November 2011 und 24. Januar 2012 beraten.

aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl wird vorgeschlagen. Weiter wird vorgeschlagen, Frau Bärbel Hölzten-Schoh aus Offenburg neu in den Aufsichtsrat zu wählen.

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

Offenburg im Mai 2012

Reinhart Kohlmorgen  
Aufsichtsratsvorsitzender

**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 bis 1.7.2011)  
Reinhart Kohlmorgen (Vorsitzender ab 1.7.2011)  
Hartmut Kratzer (stellv. Vorsitzender ab 1.7.2011)  
Dr. Hubertus Lange (Schriftführer)  
Richard Bruder  
Dr. Christoph Jopen  
Karl Langensteiner-Schönborn (ab 1.7.2011)  
Jürgen Münchau (stellv. Schriftführer)  
Dieter Scheel

**Vorstand:**

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender  
Peter Sachs

**Vertreterversammlung:**

69 Vertreter, gewählt am 20. Dezember 2009

**Mitgliedschaften:**

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen eV, Stuttgart  
  
Industrie- und Handelskammer Freiburg  
  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen eV, Köln



Offenburg  
Neubau von 48  
Wohneinheiten

## Moderne und komfortable Mietwohnungen „Am Stadtwald 6a,b,c,d“ Bezugsfertig 2014

im Grünen	barrierearm	TG-Stellplätze	Details	und dazu:
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2 bis 4 Zimmerwohnungen</li> <li>■ Penthouse-Wohnungen</li> <li>■ Fahrstuhl</li> <li>■ TG-Stellplätze</li> <li>■ hohe Energieeffizienz</li> <li>■ zeitgemäße Ausstattung</li> </ul> <p><b>Beispielpreise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2-Zimmerwohnung, ab 49 m<sup>2</sup> ab 357,- Euro Kaltmiete</li> <li>■ 3-Zimmerwohnung, ab 80 m<sup>2</sup> ab 560,- Euro Kaltmiete</li> <li>■ 4-Zimmerwohnung, ab 98 m<sup>2</sup> ab 672,- Euro Kaltmiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lebenslanges Wohnrecht</li> <li>■ Kündigungsschutz</li> <li>■ günstige Mieten</li> <li>■ sicher wie Eigentum</li> <li>■ flexibel wie Miete</li> <li>■ Schutz vor Ausverkauf und Eigenbedarfskündigung</li> <li>■ aktive Mietermitbestimmung</li> </ul>

Genossenschaftlich wohnen = **WOHNFÜHLEN**

Anrufen direkt  
beim Bauherrn  
(provisionsfrei)

**07 81 / 9 68 69 - 83**

**GEMIBAU**

Mittelbadische  
Baugenossenschaft eG  
Garbenstraße 24  
77852 Offenburg  
info@gemibau.de  
www.gemibau.de

Lahr  
Neubau von  
6 Doppelhaus-  
hälften



Übergabe des  
neuen GEMIBAU-  
Fahrzeuges mit  
Werbeflächen



„Betreutes Wohnen“:  
Seniorenwohnanlagen  
der GEMIBAU zusam-  
men mit dem Caritas-  
verband Lahr,  
der Diakonie Offenburg  
und AWO Offenburg



Lahr  
Neubau von 10  
Reihenhäusern

## 10 x Familienglück zu vermieten

Kaiserwaldstraße, Lahr-Kippenheimweiler

Fertigstellung Frühjahr 2013

im Grünen	mit Garten	Dachstudio	Details	und dazu:
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ je 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>■ 2 Schlafzimmer</li> <li>■ Keller mit 44 m<sup>2</sup></li> <li>■ Stellplatz</li> <li>■ hoher Energiestandard</li> <li>■ Parkettböden</li> <li>■ Dachstudio ausgebaut</li> </ul> <p>■ 850 € monatl. Kaltmiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lebenslanges Wohnrecht</li> <li>■ Kündigungsschutz</li> <li>■ günstige Mieten</li> <li>■ sicher wie Eigentum</li> <li>■ flexibel wie Miete</li> <li>■ Schutz vor Ausverkauf und Eigenbedarfskündigung</li> <li>■ aktive Mietermitbestimmung</li> </ul>

Genossenschaftlich wohnen = **WOHNFÜHLEN**

Anrufen direkt  
beim Bauherrn  
(provisionsfrei)

**07 81 / 9 68 69 - 83**

**GEMIBAU**

Mittelbadische  
Baugenossenschaft eG  
Garbenstraße 24  
77852 Offenburg  
info@gemibau.de  
www.gemibau.de

Herausgeber:  
GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG  
Gerberstraße 24  
77652 Offenburg

Verantwortlich:  
Dr. Fred Gresens  
Vorstandsvorsitzender

Layout:  
michael schebesta  
konzept & design gmbh

Fotos:  
GEMIBAU, Guido Gegg,  
Klaus Hohnwald

Druck:  
Kehler Druck



**GEMIBAU**

**MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG**

**GERBERSTRASSE 24**

**77652 OFFENBURG**

**[WWW.GEMIBAU.DE](http://WWW.GEMIBAU.DE)**