GEMI BAU

GESCHÄFTSBERICHT 2020

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Gründung:

1951

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

Mit ihrer Gründung sollte die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG in den Nachkriegsjahren vor allem den Heimatvertriebenen günstigen Wohnraum bereitstellen. Nicht als Mieter, sondern als Mitglieder einer Gemeinschaft.
Heute versorgt sie seit über 65 Jahren Menschen aus allen sozialen Milieus mit sicheren und kostengünstigen Wohnungen.

Inhalt

04 **Daten und Fakten:** Das Wichtigste im Überblick

12 **Sozialrendite:** 2020: Corona ethisch, Corona praktisch

Human Relations/Personal Mitarbeiter & Mitarbeiterinnen

18 **Wohnungspolitik** Scheinlösung Mietspiegel?

Herausragende Architektur GEMIBAU zweifach ausgezeichnet

26 **Die Objekte:** Neubauten Sanierungen Vorhaben

48 **Der Bericht** des Aufsichtsrates

2020 daten und fakten

Sitz:

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

Aufsichtsrat

Reinhart Kohlmorgen (Vorsitzender)

Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)

Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)

Markus Bruder

Rainer Herrfurth

Martin Kern

Claudia Kohnle

Dr. Hubertus Lange

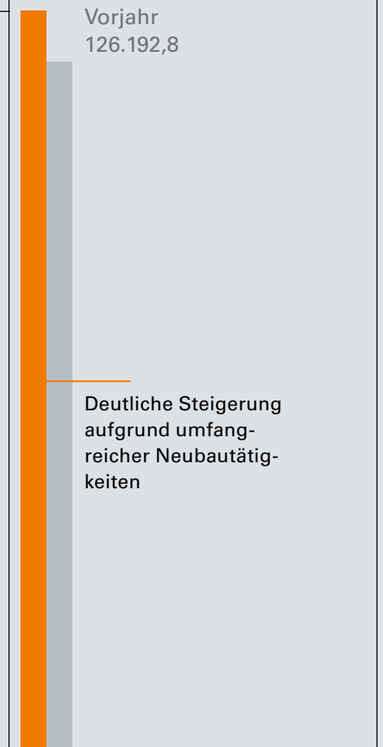
Christine Mildenberger

Alfred Schütz

100 %

Bilanzsumme T€

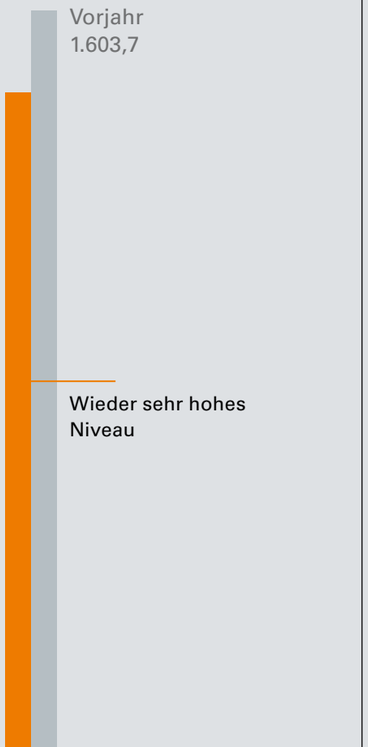
137.142,6



Deutliche Steigerung aufgrund umfangreicher Neubautätigkeiten

Jahresüberschuss T€

1.651,4



Wieder sehr hohes Niveau

Dividende

6 %

Ausschüttung 6 %

Dividende liegt seit Jahren deutlich über dem aktuellen Zinsniveau

Eigenkapitalquote

30,4

Leichte Verringerung aufgrund umfangreicher zu finanzierender Bautätigkeiten

Eigenkapitalrentabilität

4,0

Weiterhin hohes Niveau

Cashflow

4.692,5

Konstant hoher Wert

2020 daten und fakten

Vorstand

Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

74

Vertreterversammlung am 09. Juli 2020

Es wurden:
- der Jahresabschluss 2019 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat
Wiederwahl: Martin Kern, Christine Mildenberger, Alfred Schütz
Neuwahl: Claudia Kohnle und Rainer Herrfurth

Personal

36

16 Mitarbeiter in Vollzeit und
6 Mitarbeiter in Teilzeit
in der Verwaltung

2 Neueinstellungen, 2 Abgänge

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb
Vollzeit

Daneben werden 25 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt
(Vorjahr: 23)

3

3 Auszubildende

2

2 Personalversammlungen,
Mitarbeitergespräche,
2x Lockdown

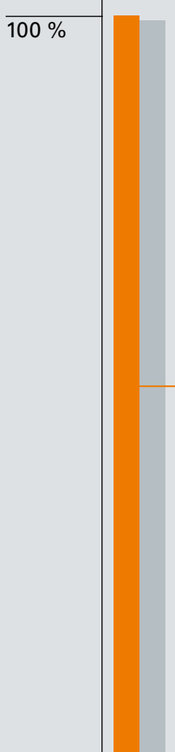
Mieterzeitungen

3

3 Mieterzeitungen, die über aktuelle Geschehnisse in der Genossenschaft informieren

Eigene Mietwohnungen

2.747

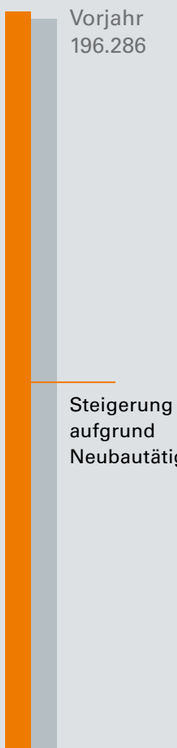


Vorjahr
2.735

Erhöhung durch Fertigstellung von Neubauten

Gesamtwohnfläche m²

198.208



Vorjahr
196.286

Steigerung aufgrund Neubautätigkeiten

Anzahl Bewohner

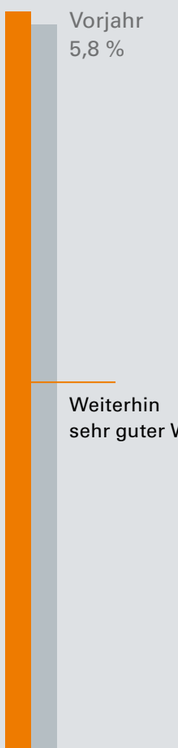
5.840

Vorjahr
5.907

Auf vergleichbarem Niveau wie im Vorjahr

Fluktuation

7,3 %



Vorjahr
5,8 %

Weiterhin sehr guter Wert

Durchschnittsmiete pro m²

5,54

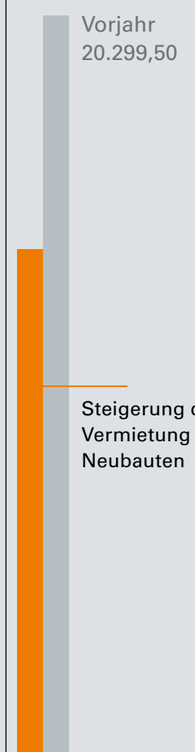
Vorjahr
5,45

Geringfügige Steigerung durch allgemeine Mietanpassungen

Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des lokalen Mietmarktes

Umsatzerlöse T€

20.620,00



Vorjahr
20.299,50

Steigerung durch Vermietung von Neubauten

2020 daten und fakten

Projekte

Neubau der GEMIBAU-Geschäftsstelle mit 19 zu vermietenden Stadtwohnungen

Offenburg
Wilhelm-Bauer-Straße 19

Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen direkt am Burgerwaldsee

Offenburg
Hertha-Wiegand-Str. 1/6/8

Mit einer Autarkiequote von ca. 98,5 Prozent (fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus

Oberkirch
Esperantostraße 18 + 20

Sanierung der Außenfassade, Treppenhäuer und Eingangsbereiche. Neue Außenanlagen

Lahr
Ludwig-Frank-Str. 24 - 38

Mitgliedschaften

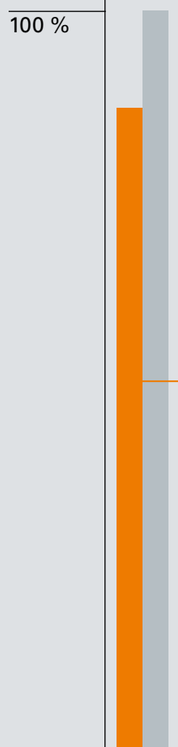
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-Unternehmen e.V.,
Stuttgart

Industrie- und Handelskammer Freiburg

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

Investitionsvolumen Neubauten

10.864,8



Vorjahr
8.116,1

Deutliche Erhöhung aufgrund reger Bautätigkeit

Investitionsvolumen Modernisierungen

6.866,3

Vorjahr
7.022,9

Modernisierungsvolumen weiterhin auf sehr hohem Niveau

Instandhaltungsaufwand

2.498,2

Vorjahr
2.546,1

Weiterhin auf hohem Niveau

Anzahl Mitglieder

3.729

Vorjahr
3.738

Konstante Mitgliederzahl

Gezeichnete Anteile

24.877

Vorjahr
25.159

Weiterhin hohes Niveau

Geschäftsguthaben

7.445,6

Vorjahr
7.338,0

Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft

Sozialrendite

2020: Corona ethisch

Es mag interessieren, was wir hier an dieser Stelle vor einem Jahr, zwei Monate nach Beginn der Pandemie, dazu geschrieben hatten. Denn dies nun erinnern und vergleichen zu können mit der zwischenzeitlichen Realität würde offenbaren, ob das damals Geschriebene eher Affekt war, oder ob es darüber hinaus Bestand und Substanz hatte. Kurz: Ob wir uns an unsere Worte halten.

Sicher, es wäre ein Leichtes gewesen, den damaligen Beitrag im Vergessen zu halten und uns damit der Überprüfbarkeit zu entziehen. Wohl nur wenige hätten dies bemerkt. Aber Verantwortung heißt auch, sie für Vergangenes zu übernehmen und stets die Möglichkeit zu geben, sie zu überprüfen. Eine solche Gelegenheit bietet sich jetzt.

Deshalb drucken wir unser damals formuliertes Statement hier erneut ab. Der heute ein Jahr alte Beitrag wird damit zu einer neuen Nachricht, zu einer neuen Antwort: Wie zeigt sich das soziale Selbstverständnis der GEMIBAU?

Humanes im Zentrum

Originaltext aus dem Geschäftsbericht 2019:

Ein Geschäftsbericht berichtet über Geschäfte – der von 2019 über die von 2019. Aber es gibt Zwänge, die Berichtsdatumsgrenze 31. 12. 2019 zu überschreiten. Denn selten überollte ein Ereignis mit solcher Wucht eine ganze Welt. Die Rede ist von Corona. Es überspült alle hier bei normalem Lauf der Dinge erwarteten Themen. „Mietpreisbremse“. „Wohnungsnotstand“.„Baurechts-Hindernisse“, „Kostenexplosion“, usw.

Auch färbt ein zu ungerührtes Berichten über Zahlen, Investitionen und Erfolge es mit einem unguten Gefühl von „geschäftsmäßiger Kälte“, vielleicht gar „Anteilnahmslosigkeit“. Zumal es sich kaum zu lohnen scheint: Es weist nur in etwas Ungewisses, Temporäres von möglicherweise nur kurzer Gültigkeit. Wird das Berichtete überhaupt noch so bleiben? Wie lange noch? Wohin führt es? Niemand heute kann es sagen.

Stattdessen quillen plötzlich verstärkt die humanen Themen an die Oberfläche: „Unterstützung bei Mietzahlungsschwierigkeiten“, „Stundungsmodelle“, „Kündigungsschutz“ usw. Mit einem Mal schwenkt der Blick von den Zahlen auf die Menschen. Manche von ihnen, darunter so prominent sich selbst ‚kompetent‘ Fühlende wie die Zukunftsforscher des Frankfurter Zukunftsinstituts, sehen darin sogar einen gesellschaftsverändernd „positiven Effekt“ von Corona.

Bedenkenswert nur, dass es für vergleichsweise so wenig Positives (und eigentlich Selbstverständliches!) etwas so Dramatisches wie Corona brauchte. Inklusive des schalen Beigeschmacks, dass solch mechanistische Logik (Actio = Reactio) ja auch mit einschließt, dass nach dem Ende des Anlasses (Corona) auch dessen Reaktion (das Humane) wieder entfällt. Aber möglicherweise ist das verkündet „Positive“ eben auch nur Propaganda, gedacht und medial gestreut als pädagogische Verhaltensvorgabe, nicht nur an Weihnachten etwas empathischer zu sein (?).

Es wäre an dieser Stelle billig zu sagen, dass solche Mechanismen eher genossenschaftsfern seien. Dass die Gründungsidee von Genossenschaften das Inhumane und das Taktieren damit per se ausschlössen. Dass der Mensch bei Genossenschaften schon immer im Vordergrund stünde. Corona auf solche Weise nun zu nutzen als Beispiel für die soziale Kompetenz von Genossenschaften und in Folge der GEMIBAU, wäre geschmacklos. Ja sicher, auch sie, die GEMIBAU, hat ihren Mietern bei Zahlungsschwierigkeiten geholfen. Auch sie hat eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die die größten Gefahren abzufedern und zu lindern versuchen. Und das nicht erst seit Corona. Sondern weil es selbstverständlich ist.

Das Dilemma des Selbstverständlichen aber ist, dass es keine Erwähnung erlaubt. Jeder Blick darauf hebt es aus sich selbst heraus und macht es zu etwas Besonderem. So bleiben viele Wohltäter anonym, weil sie ihre Tat als Korrektur einer Disbalance, hinein in das Ideal der Selbstverständlichkeit ansehen. Ihr Menschenbild ist so human, dass sie die ‚Humanitas‘ als selbstverständlich sehen. Zu der keinerlei Gegenpoliges gedacht werden kann. Unumstößliches braucht demnach auch nicht beredet, nicht thematisiert werden. Wozu auch? Es würde nichts ändern, weil Änderung gar nicht vorgesehen ist. Jedes Gespräch wäre also ziel- und sinnlos. Absolutes braucht nur (schweigend) gelebt zu werden.

Aber mit der Selbstverständlichkeit ist das so eine Sache. Sie ist ein Ideal. Wohltäter, die frei von Eigennützigkeit sind, sind Idealisten, vielleicht sogar Utopisten. Doch jeder Fortschritt lebt zunächst von der Utopie, von der Vorstellung des zunächst Unmöglichen, das durch die Vorstellung Stück für Stück erobert, bewältigt und in die Realität geholt (realisiert) wird. Will also Humanität selbstverständlich werden, muss sie auf dem Weg dahin thematisiert werden. Tue Gutes und rede darüber.

Sozialrendite

2020: Corona praktisch

Die Politik konzentriert sich derzeit mit gewaltigen Summen darauf, krisengeschüttelte Branchen und Unternehmen zu retten. Das ist gut und richtig, darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine der größten Herausforderungen nach wie vor im angespannten Wohnungsmarkt und steigenden Mieten liegt.

Angesichts von Kurzarbeit, Kündigungen und Insolvenzen gewinnt diese Problematik sogar deutlich an Brisanz. Immer mehr Menschen werden sich in Zukunft die hohen Mieten schlicht nicht mehr leisten können.

Aus dieser Perspektive heraus kann es nicht das alleinige Ziel der Landesregierung sein, die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft abzumildern. Mindestens ebenso wichtig ist es, sozial-verträgliche Bebauungskonzepte zu fördern und mehr bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten zu schaffen.

funktionierendes Miteinander

Viele Städte und Gemeinden haben diese gewaltige Aufgabe bereits anerkannt und vergeben beispielsweise Baugrundstücke nicht länger an den Meistbietenden, sondern anhand nachhaltiger Nutzungskonzepte, die wirklich die Lebenssituation der Bürgerinnen und Bürger verbessern. Diesen Wandel begrüßt die GEMIBAU ganz ausdrücklich – nicht nur weil sie als größtes Wohnungsunternehmen Mittelbadens von kluger Bauförderung profitiert, sondern weil sie als Genossenschaft davon überzeugt ist, dass gutes Wohnen ein Grundrecht ist und nicht von Spekulanten und Investoren zur Gewinnmaximierung missbraucht werden darf (siehe dazu auch „Standpunkte“ auf den Folgeseiten).

Sofortige Mietstundungen
Noch vor jeder offiziellen Regelung wie u.a. Kündigungsschutz für coronabedingte Mietzahlungsausfälle hatte die GEMIBAU all ihren Mieter*innen, die aufgrund der Corona-Situation Mietzahlungsschwierigkeiten hatten, Gespräche und Hilfestellungen bis hin zur Stundung angeboten. Niemand musste sich bei der GEMIBAU wegen der Miete verschulden oder gar den Verlust seiner Wohnung fürchten. Es ist seit 1951 im sozialen Auftrag der GEMIBAU enthalten, in Zeiten, in denen viele Menschen unter wirtschaftlicher Not leiden, ihren Mitgliedern verlässlich Hilfe zu bieten.

Schneller Wechsel zum Homeoffice
Auch als Arbeitgeber konnte die GEMIBAU den Schutz der Mitarbeiter*innen in den Fokus stellen und ihnen weitgehend reibungslos Home-Office-Lösungen anbieten.

Unterbrechungsfreie Baustellen
Dank der guten und langfristig orientierten Partnerschaften zu den Handwerksfirmen und Baupartnern gab es auch auf den GEMIBAU-Baustellen kaum Behinderungen durch Corona. Zum Glück war/ist die GEMIBAU nicht so beeinträchtigt wie viele andere Branchen. Doch auch ihr nachhaltiges Wirtschaften, ihr starker Gemeinschaftsgeist und die gegenseitige Wertschätzung hatten dazu beigetragen, dass Corona die GEMIBAU nicht gefährdete.

Neues Nachbarschaftsgefühl
So drastische Ausgangssperren wie beispielsweise in Italien hatte es in den ersten Corona-Monaten zwar nicht gegeben. Dennoch blieben viele auch hier über lange Wochen weitgehend zu Hause und griffen die Idee der Südländer auf, abends auf dem Balkon mit Nachbarn ins Gespräch zu kommen. Die Mieter*innen in der Kesselstraße 13 und 13a sowie der Gerberstraße 22 hatten sich schnell daran gewöhnt, am Abend auf dem Balkon oder der Terrasse zu stehen und sich mit den Nachbarn zu unterhalten. Regelmäßig ab ca. 18.15 Uhr traf man sich auf Sichtweite und genoss gemeinsam den Abend. Schon bald kam die Idee auf, auch das Abendessen miteinander zu teilen, und so wanderten Taschen mit Leckereien oder anderen Tauschobjekten zunächst an Schnüren von oben nach unten und schließlich auch zum Haus gegenüber. Am Samstag vor Ostern hatte man sich gegenseitig bekocht, es gab Paella und dazu spanische und italienische Musik. Die lauen Abende und das eine oder andere Gläschen Wein verbreiteten so etwas wie Urlaubsstimmung. Viele waren von dieser neuen Qualität der Nachbarschaft überrascht – wenn man die Bereitschaft dazu mitbringt und sich darauf einlässt. In diesem Fall hatten die Kontaktverbote zu Entschleunigung, mehr Begegnung und einer neuen Lebensqualität beigetragen.

GEMIBAU wer?

Ein Team für alle Fälle

Der Geschäftsbericht: eine wunderbare Gelegenheit, in aller Öffentlichkeit allen Mitarbeitern & Mitarbeiterinnen „Danke!“ zu sagen für ihre tolle Arbeit, ihre Loyalität und Freude am gemeinsamen Tun.

Jürgen Löhmann
Meinrad Kräßig
Michael Spinner
Bianca Scheithauer
Peter Beck
Mathias Falk

Claudia Bohr-Bürkle
Daniela Falk
Ute Link

Lothar Müller
Herbert Oehler
Wolfgang Maier
Harald Schnell
Siegfried Britz

Onur Akgül
Frank Berger
Mischa Pleger
Romina Walter
Oliver Stibal

Karen Juhrmann
Jasmin Blum
Ines Huber
Wolfgang Wörner
Dagmar Brucker
Daniel Knörr

Reihe oben:
Andreas Walter
Christine Broß
Peter Schallwig
Gerlinde Müller
Heike Zimmermann
Thomas Fehrenbach
Tatjana Knorr
Fabian Schulz

Reihe links:
Annette Herzog
Karin Baudendistel
Dr. Fred Gresens
Peter Sachs

Im Interview

Wie kann Wohnungspolitik den sozialen Frieden sichern?

Neben z.B. der Nahrungsaufnahme gehört der Schutz vor Natur-Gefahren - das Wohnen unter einem sicheren Dach - zu den lebensnotwendigsten und damit erwartbar selbstverständlichsten Qualitäten. Trotzdem ist deren Verfügbarkeit ausgerechnet in unserer hochentwickelten Kultur durch Verknappung und Preisexplosion abnehmend selbstverständlich - getrieben von teils ökologisch motivierten, teils überalterten Bauauflagen, taktischem Marktkalkül und gesellschaftlichen Entwicklungen.
Erkennen Sie darin eine Gefahr für den sozialen Frieden und was sollte aus Ihrer Sicht vordringlich getan werden, um ihn zu wahren?

HANS-PETER KOPP
BÜRGERMEISTER OFFENBURG FINANZEN, KULTUR, SOZIALES

Wohnen ist ein Grundrecht und Wohnen muss bezahlbar bleiben. Genossenschaften wie die GEMIBAU aber auch viele städtische Wohnungsbaugesellschaften wie z.B. die Wohnbau Offenburg bieten mit ihrem großen Wohnungsbestand guten und preisgünstigen Wohnraum an – aber das genügt alleine nicht: Neuen, günstigen Wohnraum zu schaffen ist aufgrund der mittlerweile hohen Baukosten ohne öffentliche Förderung fast unmöglich. Die Regeln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau müssen insgesamt neu formuliert werden, um es sowohl für Bauherren als auch Interessenten attraktiv zu machen und gleichzeitig muss der Gesetzgeber das Bauen wieder einfacher und damit auch günstiger machen.

KLAUS MUTTACH
OBERBÜRGERMEISTER ACHERN

Wohnen gehört aus meiner Sicht zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Wohnraumknappheit und Wohnungsnot, insbesondere im Bereich im preiswerten, für breite Bevölkerungsschichten bezahlbarem Segment, birgt die Gefahr für soziale Spannungen.
Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Mobilisierung des vielerorts immer deutlicher erkennbaren Wohnraumleerstands müssen als Daueraufgabe von Politik und Wirtschaft (an-) erkannt werden.

GUIDO SCHÖNEBOOM
ERSTER BÜRGERMEISTER LAHR

Eine Gefahr ist vor allem in den Verdichtungsräumen bzw. schnell wachsenden Kommunen erkennbar. Daher ist es besonders wichtig, bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu sichern und auszubauen. Dazu gehört auch, Strategien für kostengünstigen Neubau zu entwickeln und auch umzusetzen.
Der Fokus muss dabei auf eine maßstabsgerechte Innenentwicklung gerichtet werden, mit dem Blick auf eine kritische Fragestellung, wieviel Wohnraum „man“ tatsächlich benötigt.
Ein Wohnungsangebot und sicheres Wohnen für alle Bevölkerungsschichten sind unabdingbar für den sozialen Frieden.

THOMAS MARWEIN
MDL BÜNDNIS90/ DIE GRÜNEN

Wohnen ist tatsächlich die soziale Frage unserer Zeit. Ich bin davon überzeugt, dass wir mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen müssen, um den sozialen Frieden zu erhalten. Lange Zeit wurde hier auf den Markt vertraut, aber der Markt allein kann es nicht richten. Deshalb haben wir in Baden-Württemberg attraktive Förderprogramme auf den Weg gebracht und mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ ins Leben gerufen.

BENJAMIN NAGELBACH
VORSTANDSTEAM SPORTCLUB OFFENBURG

Natürlich stellt der geringe Wohnraum eine Gefahr für den sozialen Frieden dar, Wohnen wird immer teurer, die Aufwendungen für Wohnen sind für die meisten Menschen monatlich die größte und überdurchschnittliche finanzielle Belastung. Um den Frieden zu wahren muss man Attraktivität schaffen, damit Eigentümer mit Leerstand im Besitz Immobilien verkaufen oder vermieten, gerade in unserer Region ist der Platz für neue Wohnbebauung begrenzt und man sollte mehr Augenmerk auf den Bestand legen.

MICHAEL HATTENBACH
VORSTANDSMITGLIED PFLASTERSTUBE OFFENBURG

Wenn viele Menschen sich nicht nur ausgegrenzt fühlen sondern tatsächlich ausgegrenzt sind, dann ist der gesellschaftliche Zusammenhalt in Gefahr. Und wenn sich der Mangel an Teilhabe auf Grundbedürfnisse wie z.B. das Wohnen ausweitet, dann ist das ein Alarmsignal an alle, die Verantwortung tragen. Unsere Gesellschaft muss für Bedingungen sorgen, dass das Risiko eines Wohnungsverlusts minimiert wird und wesentlich mehr Wohnraum bereitstellen, der für Menschen mit geringem Einkommen oder Transferzahlungen erreichbar ist. Der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen verwendet werden muss, ist viel zu hoch. Es kann nicht sein, dass weit über ein Drittel des Einkommens nur dafür ausgegeben werden muss.

WOLFGANG INDLEKOFER
THERAPEUTISCHER LEITER REHAKLINIK FREIOLSHEIM

Als Leiter von Einrichtungen, die primär mit ehemaligen Suchtmittelabhängigen arbeiten, sehe ich ein ausgesprochen großes Spannungsfeld. Insbesondere bei Neubauten sind die baulichen Anforderungen an die Einrichtungen zwischenzeitlich derart hoch, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum kaum mehr möglich ist. Anforderungen hinsichtlich behindertengerechter Bauweise, Barrierefreiheit, Fluchtweg-Möglichkeiten, etc. sind einerseits durchaus begrüßenswert, andererseits führen sie auch dazu, dass ein nicht refinanzierbarer Kostendruck für die Anbieter von günstigem Wohnraum entsteht. In diesem Spannungsfeld sollte dringend auch seitens der Politik gehandelt werden.

HANS-JOACHIM RAMP
GESCHÄFTFÜHRENDER VORSTAND JUGENDBERUFSHILFE ORTENAU E.V.

Ganz klar steckt darin eine Gefahr für den sozialen Frieden. Ein bezahlbares Dach über dem Kopf zu haben ist ein Menschenrecht. Wir von der Jugendberufshilfe Ortenau kümmern uns um betreutes Jugendwohnen und wissen aus eigener Erfahrung, wie schwierig es oft ist, ein „Zimmer mit Aussicht“ aufzutun. Ohne die Unterstützung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnbauprojekte könnten wir unsere Arbeit nicht in dem Maße erfüllen, wie wir das tun. 20 Prozent geförderte Wohnungen bei vielen Projekten in Offenburg sind sicher ein guter Ansatz, aber noch nicht genug, um die allgegenwärtige Wohnungsnot wirklich spürbar zu mildern.

Wohnungspolitik

Scheinlösung Mietspiegel?

als Regulativ ungeeignet

Der Mietspiegel für Offenburg war viele Jahre lang ein wohnungspolitisches Dauerthema. Nachdem viel Aufwand betrieben und nennenswerte Summen investiert wurden, ist der erste Offenburger qualifizierte Mietspiegel (Lahr hat ihn nicht eingeführt) nun ab dem 6. Oktober 2020 bis zum 5. Oktober 2022 gültig. Jeder Mieter und Vermieter kann nun in Tabellen ablesen, wie viel Miete für welche Art von Wohnung „angemessen“ sein soll.

Bei allem Bemühen um eine mietpreisstabilisierende oder gar preissenkende Wirkung ist jedoch nach wie vor deutlich, dass die Mieten nicht deshalb steigen, weil Vermieter aus „Unwissenheit“ zu hohe Mieten verlangen, die von vergleichbaren Wohnungen abweichen. Nein, die Mieten steigen, weil die politischen Rahmenbedingungen so gestaltet sind, dass Investoren bei sich verknappendem Angebot an Baugrund mit dem Aufkauf, der Sanierung und auch dem Neubau von Immobilien sehr viel Geld verdienen können. Aufgrund der aktuell zudem für sie attraktiven Zinssituation investiert der Kapitalmarkt verstärkt in Immobilien.

Lösungsvorschläge dagegen gibt es zuhauf, doch sie finden vorwiegend nur an der Oberfläche Zustimmung (z.B. Vergabe von Baugrundstücken nach sozialen Gesichtspunkten statt Höchstgebot, Vereinfachung und Senkung Baustandards, Beschleunigung Genehmigungsverfahren, Senkung der Grundsteuer für Neubauten, u.a.). In der Tiefe hingegen kann die Frage entdeckt werden, wem eine kostenintensive Einführung des Mietspiegels eigentlich nützt: den Mietern/Vermietern als „Informationsgrundlage“ – oder der Politik, die mit ihm die aus eigener Ursachlichkeit mitgestaltete Wohnungsknappheit zurück an den Markt delegiert. Ähnlich einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf schlechter Straße, die nicht primär den Unfall vermeiden will, sondern die baurechtliche Haftung dafür. Solche Möglichkeiten, sich selbst zu legitimieren – obendrein mit Steuergeldern –, hat nur der Gesetzgeber.

Derlei Skepsis gegenüber den Absichten wird genährt durch eine Vielzahl von Absonderlichkeiten in der Konstruktion des Mietspiegels, beginnend bei der Definition der Wohnlagenzonen, der scheinbaren Willkürlichkeit des Zu- und Abschlagsystems sowie dem Ansinnen eines Teils der Politiker, einen qualifizierten Mietspiegel jenseits seiner verpflichtend wissenschaftlichen Verbindlichkeit „nachverhandeln zu wollen, damit das Bauchgefühl der Stadträte Platz greifen könne“, so Rainer Wünsch, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Offenburg-Lahr in seiner deutlichen Kritik am 3. August 2020 (Quelle baden online).

In ihr stellt Wünsch klar: „Ein qualifizierter Mietspiegel sei eben kein Instrument, um Miethöhen zu regulieren. Er habe völlig unstreitig nur die Aufgabe, das lokale Mietniveau auf einer breiten Datenbasis objektiv darzustellen. Er gebe die am Ort tatsächlich bezahlten Mieten wieder, nicht die erheblich höheren Angebotsmieten, auf die ansonsten gerne zurückgegriffen werde“.

Bis zuletzt hatte die Wohnungswirtschaft im Rahmen der Mietspiegelreform heftig über die Pläne des Justizministeriums gestritten. Nun liegt die Beschlussempfehlung der Bundesregierung vor: der Bindungszeitraum wird nicht verlängert, ab 50.000 Einwohner wird der Mietspiegel zukünftig Pflicht und es ist eine Regelung zu entwickeln, die die Unabhängigkeit und Sachkunde der Ersteller von Mietspiegeln sicherstellt.

Das Problem weiter steigender Mieten scheint jedoch auch mit einem Mietspiegel nicht gelöst. Der Ortenaukreis wächst und gedeiht. Die gute Infrastruktur und die herrliche Landschaft locken sogar Pendler aus Stuttgart oder Freiburg an, die die tägliche Fahrt gern in Kauf nehmen. Die Schattenseite: Seit 2012 sind die Preise für Neuvermietungen im Durchschnitt um ein Drittel gestiegen – und damit ähnlich hoch wie in Großstädten. Der sogenannte „Mietendeckel“ sollte das Problem beispielweise beheben. Allerdings haben immer mehr Juristen darauf hingewiesen, dass erstens auf Landesebene gar keine Gesetzgebungskompetenz besteht und dass zweitens ein solcher Eingriff in das Eigentumsrecht der Vermieter unverhältnismäßig und verfassungswidrig ist.

Ob die erhoffte Wirkung dennoch eintritt, darf mit Blick auf andere Regionen ohnehin bezweifelt werden. Zumindest auf dem Papier ist die Lösung einfach: Neuer und vor allem bezahlbarer Wohnraum muss gebaut werden. Bis 2030 fehlen Offenburg im Vergleich zu 2015 rund 5.200 Wohnungen, von denen in den letzten fünf Jahren 1.700 errichtet wurden. Die restlichen zwei Drittel sollen in den kommenden zehn Jahren entstehen.

Als größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden übernimmt die GEMIBAU bei dieser Herkulesaufgabe nicht nur eine Schlüsselrolle, sondern sieht sich als Genossenschaft auch besonders einer nachhaltigen, bezahlbaren Wohnraumentwicklung verpflichtet. Denn ihre ureigenste Verantwortung, durch Gemeinschaftsgeist und Teilhabe allen Mitgliedern ein gutes Zuhause zu bieten, ist so aktuell wie eh und je.

Im Interview

Zurück, um vorwärts zu kommen?

Ist das nun rund 70-jährige Genossenschaftsziel der „Steigerung der Wohnqualität“ (Nachhaltigkeit, Wohnkultur) als handlungsbestimmendes Prinzip noch zeitgemäß? Oder tritt an dessen Stelle angesichts tiefgreifender technologischer, ökologischer und politischer Umwälzungen (mit allen Konsequenzen für zukünftige Erwerbsstrukturen) verstärkt die Notwendigkeit einer Grundversorgung?
Müssen Wohnungspolitik und Bürgererwartungen heute einen Schritt zurück, um vorwärts zu kommen?

PETER BRESINSKI
VERBANDSVORSITZENDER DES VBW
GESCHÄFTSFÜHRER GGH HEIDELBERG

Die Wohnungswirtschaft erreicht ihre Ziele nicht deshalb nicht, weil sie zu hoch gesteckt sind, sondern weil die Rahmenbedingungen nicht passen. Daran müssen wir arbeiten. Die Unternehmen haben in den letzten Jahren hohe Millionenbeträge in Bestandsmodernisierung, Energieeffizienz und soziale Aspekte des Zusammenlebens und der Quartiersentwicklung investiert. Die Ansprüche der Unternehmen und der Bürger passen dabei in der Regel gut zusammen. Unterschiede gibt es im Wesentlichen bei Umsetzbarkeit und Finanzierung.

PROF. DR.-ING. ERWIN DRIXLER
VORSITZENDER DES GUTACHTER-AUSSCHUSSES OFFENBURG

Durch die regionale Markttransparenz konnte u.a. für die Region aufgezeigt werden, dass im ersten Jahrzehnt 2000 zu wenig bezahlbarer Wohnraum neu geschaffen wurde oder auch, dass niederschwellige Eigentumsformen wie Reihenhäuser Mangelware geworden sind. In der Konsequenz wird in Neubaugebieten nunmehr verstärkt auf verdichteten Wohnungsbau geachtet. Überdacht werden müsste m.E., ob weiterhin alle Kosten einer Baulandschaffung allein nur von den Bauherren getragen werden sollen oder ob nicht die Aufwendungen, die durch die Ausübung der kommunalen Planungshoheit verursacht werden, auch von den Kommunen übernommen werden.

C. MERKLE A. AIRICH
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-GEYER FREIE ARCHITEKTEN BDA DWB

Wir werden um eine Grundversorgung nicht herumkommen. Diese muss so bemessen sein, dass bezahlbares Wohnen mit einem Mietzins von maximal 30 % des Einkommens garantiert werden kann.
Die Wohnungspolitik muss Ihre Bodenpolitik konsequent an diesen Kriterien ausrichten. Um den sozialen Frieden zu gewährleisten müssen die Bürger der Politik den Rücken stärken.

MANUEL FIX
GIPSER- UND STUKKATEUR-BETRIEB FIX GMBH

Auch hier empfiehlt es sich zukünftig einen gesunden Mittelweg zu finden, um die „bekannte“, immer weiter auseinander gehende „Gesellschaftsschere“ entgegenzuwirken. In der Tat ist dies eine verantwortungsvolle Aufgabe der Politik, da die Steigerung der Wohnqualität zwangsläufig immer auch (mindestens zu einem gewissen Teil) den sozialen Wohnungsbau einschränkt. Eine innovative nachhaltige Lösung bzw. Entwicklung im Bereich sozialer Wohnungsbau / Grundversorgung ist daher eine Aufgabe, die wahrgenommen und angegangen werden muss.

HANS-PETER KOPP
BÜRGERMEISTER OFFENBURG
FINANZEN, KULTUR, SOZIALES

Die Genossenschaftsidee ist so aktuell wie nie. Nicht umsonst nehmen immer mehr Bürgerinnen und Bürger sich in der Rechtsform einer Genossenschaft auch anderen gesellschaftlich relevanten Themen an, wie z.B. der Versorgung im Quartier und/oder der Pflege. Die Genossenschaftsidee ist ein Gegenentwurf zum Trend der immer stärker werdenden Individualisierung unserer Gesellschaft. Aber auch diese Idee muss attraktiv bleiben und darf deshalb nicht nur einen Mindeststandard bieten.

KLAUS MUTTACH
OBERBÜRGERMEISTER
ACHERN

Wir rühmen uns, ob unserer hohen Bau- und Wohnraumqualität, die unbestritten aber auch ein wesentlicher Kostentreiber, insbesondere in den letzten 20 Jahren darstellt. Es bedarf einer breiten Diskussion darüber, ob und wo die Spirale aus wachsenden Ansprüchen und ständigen Effizienzsteigerungen unterbrochen werden kann, um Wohnraum wieder bezahlbarer und damit für breitere Bevölkerungsgruppen wieder leistbarer zu gestalten.

GUIDO SCHÖNEBOOM
ERSTER BÜRGERMEISTER
LAHR

Das Ziel ist nach wie vor zeitgemäß. Jedoch müssen Genossenschaften meines Erachtens eine Gesamtbetrachtung des lokalen Marktes vornehmen. In Abhängigkeit jeweiliger Standortbedingungen sollte der Schwerpunkt verstärkt bei der Wohnqualität oder bei der Grundversorgung gesetzt werden. Wohnqualität im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau kann den Druck auf kleinteiligen Eigenheimbau – mit seinen zahlreichen negativen Folgen – verringern und stabilisiert sozial gemischte Strukturen. Nachhaltiges Bauen und Wohnen bleibt nach wie vor das Gebot der Stunde und prägt eine neue Kultur des Wohnens, welche nicht nur Besserverdienenden offen stehen darf.

THOMAS MARWEIN
MDL BÜNDNIS90/
DIE GRÜNEN

Wenn wir heute bauen, müssen wir an Morgen denken. Aus meiner Sicht ergibt es daher keinen Sinn, das Soziale gegen das Ökologische auszuspielen. Bei der Bauwirtschaft liegt ein großer Hebel, damit wir unsere Klimaziele erreichen können. Denn klar ist: die verschärften klimatischen Bedingungen werden gerade die Menschen treffen, die es sich eben nicht leisten können, beispielsweise während der heißen Sommermonate aus der Stadt in ihr Haus im Grünen zu flüchten. Unser Ziel muss sein, dass nachhaltiges und ökologisches Bauen noch mehr zum Standard wird, dann ergeben sich auch Skaleneffekte hinsichtlich der Bezahlbarkeit.

Im Interview

Wo sehen Sie die größten Fortschritte?

Was sind Ihrer Meinung nach die größten Fortschritte in den letzten Jahren, die in der Wohnbaupolitik gemacht wurden? Und wer hat dazu wesentlichen beigetragen?

PETER BRESINSKI
VERBANDSVORSITZENDER DES VBW, GESCHÄFTSFÜHRER GGH HEIDELBERG

Das Landeswohnraumförderungsprogramm ist im Dialog von Politik und Wohnungswirtschaft stetig verbessert worden, sodass deutlich mehr geförderte Wohnungen geschaffen werden. Die Bedeutung der Wohnungsunternehmen nicht nur für die Wohnungsversorgung, sondern auch für Quartiers- und Stadtentwicklung sowie die Zukunftsthemen Nachhaltigkeit, Klimaschutz, demografischer Wandel und Zusammenhalt der Gesellschaft wird stärker anerkannt. Der gesellschaftliche und politische Austausch ist intensiviert worden.

BENJAMIN NAGELBACH
VORSTANDSTEAM SPORTCLUB OFFENBURG

Die Quote für Sozialbauwohnungen ist für die Gesellschaft gut und wichtig.

C. MERKLE A. AIRICH
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-GEYER FREIE ARCHITEKTEN BDA DWB

Barrierefreies Bauen hat meines Erachtens die letzten Jahre die größten Fortschritte gemacht. In der Bestandssanierung ist noch einiges Aufzuholen. Beim Thema Inklusion auf „Allen Ebenen" auch im Sinne einer gesellschaftlichen Durchmischung ist noch viel zu erledigen.

MICHAEL HATTENBACH
VORSTANDSMITGLIED PFLASTERSTUBE OFFENBURG

Die Entwicklung der Zahl von geförderten Wohnungen lässt uns keine Fortschritte sondern Rückschritte erkennen. Eine Korrektur muss durch höhere Sozialleistungen wie Wohngeld oder Grundsicherung erfolgen. Das kann aber nicht der richtige Ansatz sein.
Wenn wir positive Ansätze sehen, dann im kommunalen und individuellen Bereich. Insbesondere die größeren Kommunen bemühen sich durch Eingriffe in den Markt positive Anreize zu schaffen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften kompensieren durch eigenes Engagement oft Defizite, die durch die Entwicklung des Wohnungsmarkts und das geringe Engagement von Bund und Land entstanden sind. Dafür ist die Wohnungslosenhilfe sehr dankbar.

HANS-PETER KOPP
BÜRGERMEISTER OFFENBURG FINANZEN, KULTUR, SOZIALES

Der Wohnungsbestand unserer Baugenossenschaften aber auch der städtischen Wohnbau wurden und werden ständig modernisiert und bleiben somit für viele Menschen attraktiv und trotzdem günstig. Gleichzeitig brauchen wir immer mehr kleinere Wohnungen mit 2, besser 3 Zimmern nicht zuletzt wegen des demografischen Wandels. In Offenburg leben beispielsweise heute schon in 73 %! der Haushalte nur 1-2 Personen – viele davon gehören auch zu der wachsenden Gruppe von älteren Menschen. Auch in diesem Wohnungssegment leisten Genossenschaften und öffentliche Bauträger eine wichtige und gute Arbeit.

KLAUS MUTTACH
OBERBÜRGERMEISTER ACHERN

Die in den vergangenen Jahren erleichterten gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung zusätzlichen Baulands waren und sind ein Teilschritt für ein höheres Angebot an bebauungsfähigen Flächen und damit auch ein höheres Angebot an Wohnraum. Es bedarf aber vieler zusätzlicher Maßnahmen, um das Neubauvolumen zu steigern, Baukosten zu senken und dauerhaft Anreize für ein kostengünstiges Bauen zu schaffen.
Der Bedarf an Wohnungen, vorrangig an preisgünstigen Wohnungen steht in einem absoluten Missverhältnis zum Angebot, so dass sich meines Erachtens nicht die Frage nach bereits geleisteten Beiträgen, sondern vielmehr nach den noch zu leistenden Maßnahmen zur Verbesserung dieser Situation stellt.

GUIDO SCHÖNEBOOM
ERSTER BÜRGERMEISTER LAHR

Hierzu zähle ich die Ausweitung des mietpreisgebundenen Wohnraums, den Verkauf oder die Neubebauung von Brachen sowie eine hohe Bautätigkeit. Auch stellen die umfassend getätigten Bestandssanierungen unter dem Gesichtspunkt von Klimazielen eine relevante Fortentwicklung dar.
Mit der Einführung wohnungspolitischer Instrumente und stetiger Entwicklung von Bauflächen ist vielfach auf kommunaler Ebene gehandelt worden. Durch die Wiederaufnahme und Aufstockung von Förderangeboten hat der Staat bzw. das Land einen weiteren Baustein zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum geschaffen.
UND: Nicht zuletzt leisten die Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen ihren Beitrag.

THOMAS MARWEIN
MDL BÜNDNIS90/ DIE GRÜNEN

Das Landeswohnraumförderungsprogramm ist stetig verbessert worden. Dadurch wurden mehr geförderte Wohnungen geschaffen und der Trend gebremst, dass immer mehr Wohnungen aus der Bindung fallen. Besonders wichtig war uns auch schon in der Vergangenheit, dass wir nicht nur bezahlbaren Wohnraum schaffen, sondern auch den Klimaschutz nicht aus den Augen verlieren. Deswegen haben wir 2020 die Förderung erhöht, auch um bei Neubauten hohe energetische Standards zu gewährleisten. Die Wohnungsunternehmen sind für die Wohnungsversorgung und die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit wichtige Partner der Politik.

Herausragende Architektur

GEMIBAU zweifach ausgezeichnet

Seit vielen Jahren lobt die Architektenkammer Baden-Württemberg in einem sechs- bis achtjährigen Rhythmus das Auszeichnungsverfahren „Beispielhaftes Bauen“ aus, in dem besondere Bauprojekte gewürdigt werden. Der Gedanke: Baukultur bereichert unseren Alltag und sollte als solche auch wahrgenommen und wertgeschätzt werden.

Aktuell haben es gleich zwei Projekte der GEMIBAU ins Auszeichnungsverfahren geschafft:

„Architektur ist das bedachtsame Herstellen von Räumen, die ein Gefühl von Nützlichkeit abzustrahlen vermögen.“
Louis Kahn

Projekt 1:
Wohnquartier Kronenwiese

In dem von der GEMIBAU errichtetem Wohnquartier Kronenwiese kann man nicht nur gut wohnen, es bereichert auch die umliegende Architektur und fügt sich optimal ins Stadtbild ein. In der Begründung der Jury heißt es: „Das Objekt zeichnet sich durch eine ausgewogene städtebauliche Adressierung in Proportion und Höhe aus. Dadurch werden angenehme Höfe mit genügend Licht und Luft gebildet, die klare Eingangssituationen definieren. Die landschaftsarchitektonische Gestaltung der Höfe ist sehr hochwertig und bietet ansprechende Vegetationsaspekte. Der Pflegezustand ist erfreulich, die sozialräumliche Gliederung klar nachvollziehbar. Beispielhaft!“

Architekten: Franz und Geyer
Freie Architekten BDA DWB, Freiburg

Projekt 2:
Sanierung/Erweiterung Prädikaturstraße

Die Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses in der Prädikaturstraße in Verbindung mit einem Ersatzneubau war für die GEMIBAU eine immense Herausforderung: Denkmalschutz, Nutzungsbedarf und Optik mussten genau abgewogen und in Balance gebracht werden. Dass dies gelang, zeigt auch die Begründung der Jury: „Der wohltuende Rückbau des alten Gebäudes eröffnete die Neukonzipierung und Freilegung der Stadtmauer. So entsteht an stadtzentraler Stelle eine prägende Bebauung, die über einen Zwischenbau an das historische Gebäude anschließt. [...] Durch gekonnte Fügung von Büro- und Wohnnutzungen ist ein lebendiger neuer Baustein in der Altstadt von Offenburg entstanden.“

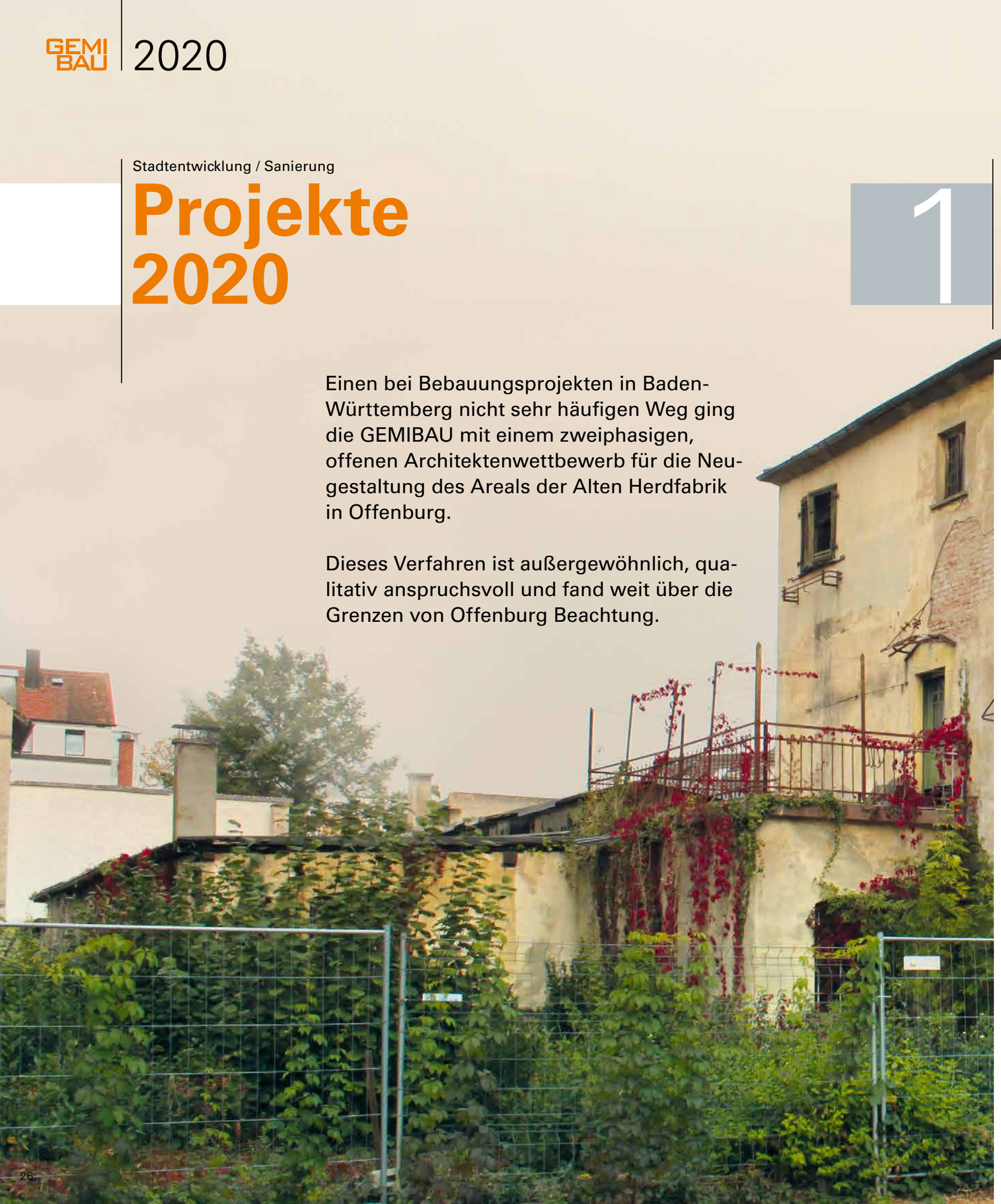
Architekten: Kopf Architekten GmbH
Thomas Kopf, Offenburg

Stadtentwicklung / Sanierung

Projekte 2020

Einen bei Bebauungsprojekten in Baden-Württemberg nicht sehr häufigen Weg ging die GEMIBAU mit einem zweiphasigen, offenen Architektenwettbewerb für die Neugestaltung des Areals der Alten Herdfabrik in Offenburg.

Dieses Verfahren ist außergewöhnlich, qualitativ anspruchsvoll und fand weit über die Grenzen von Offenburg Beachtung.



1 Lihlstraße 3 Alte Herdfabrik Offenburg

Die Fabrik wurde um 1900 gebaut und ist nicht weniger als ein einmaliges Zeugnis aus den Anfängen der Industrialisierung in Offenburg. Die historische Fabrikantenvilla zur Straße hin, das rechtsliegende Pförtnerhäuschen und auch die stark verfallene Werkshalle im hinteren Bereich des knapp 3.400 Quadratmeter großen Areals stehen unter Denkmalschutz und dürfen nur nach strengen Vorgaben saniert werden. Dennoch sollen dort moderne 2, 3 und 4-Zimmerwohnungen entstehen, was nicht vereinfacht wird durch die zusätzliche Bauauflage, in der Regel je Wohnung auch einen entsprechenden Parkplatz bereitstellen zu müssen.

Für diese komplexe Aufgabenstellung hatten 65 Architekturbüros aus Deutschland und Europa zur ersten Bewertungsrunde, die im Mai 2020 stattfand, skizzenhaft Lösungsvorschläge erarbeitet. Diese Entwürfe wurden geprüft und von einer Jury aus externen Sachverständigen, Vertretern der Stadtverwaltung, des Gemeinderates und der GEMIBAU bewertet. Danach ging es für neun ausgewählte Teilnehmer in eine zweite, entscheidende Runde: Ihre detaillierten ausgearbeiteten Entwürfe legten sie der 16 köpfigen Fachjury vor, die daraus im Juli 2020 die Preisträger bestimmt hatte. Überzeugt hatte letztlich der Vorschlag des waschechten Offenburgers Wolfgang Borgards, der mit seinem Team vom Architekturbüro K9 aus Freiburg den Wettbewerb für sich entscheiden konnte.

Sein Sieger-Entwurf sieht vor, hufeisenförmig um die denkmalgeschützten Gebäude eine Tiefgarage zu errichten, auf der sich später fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Eigentumswohnungen um die Herdfabrik herum anordnen. Die wunderschöne Stadtvilla soll umfassend saniert werden und bildet zusammen mit der dahinterliegenden Werkshalle das neue Herzstück des Quartiers. Der Clou: Die aktuell stark baufällige Werkshalle wird in eine Art offene XXL-Pergola umgewandelt. Dazu werden die historischen Außenwände in Teilen saniert und als Pfeiler eines stützenden Betonkranzes fungieren. Villa, Pförtnerhaus und Hallenkomplex der historischen und denkmalgeschützten Herdfabrik werden auf diese Weise architektonisch in ein hochmodernes Gesamtquartier integriert, das höchste Wohnqualität und geschichtsträchtige Optik gekonnt miteinander verbindet.

Architekturbüro K9, Freiburg

Sanierung

2 Vogelbeerweg 8-10 und Walnußallee 9-11, Offenburg

Es ist Zeit für neu

Neue Fenster, neue Dacheindeckung, neue Vorbaubalkone – im Grunde ähneln sich die Listen der Maßnahmen, die bei älteren Bestandsbauten zur Modernisierung und Bestandssicherung durchgeführt werden müssen. KfW Effizienzhausstandards sind nahezu obligatorisch. Ebenso die Aktualisierung des Brandschutzes. Solaranlage und dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gehören ebenso auf die Agenda wie 20 cm Wärmedämmfassade und neue Wandputze.

Wesentliche Unterschiede bestehen im Zeitpunkt, wann ein Objekt „fällig“ wird. Da viele Bestandsbauten der GEMIBAU aus den 1960er und -70er Jahren stammen, verdichtet sich der Sanierungsaufwand nach rund 50 Jahren nun auf die zweite Dekade dieses Jahrhunderts.

In 50 Jahren ist es dann wieder soweit.

Sanierung

3 Esperantostraße 18 + 20 Oberkirch

Zu 98,5 Prozent energieautark

2019 hatte die GEMIBAU das Gebäude Esperantostraße 18 und 20 in Oberkirch mit 18 Wohnungen umfangreich modernisiert und zusätzliche vier neue Penthouse-Wohnungen errichtet. Der besondere Clou: Mit einer großen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach und einem hochmodernen Blockheizkraftwerk im Keller sollte das Gebäude seinen eigenen Strom produzieren.

Nach dem ersten Betriebsjahr steht nun fest: Mit einer Autarkiequote von ca. 98,5 Prozent hat die GEMIBAU ein (fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus errichtet.

Insgesamt erzeugte die Anlage rund 62.600 kWh Strom, der zu einem sehr günstigen Sondertarif an die Hausparteien verteilt bzw. ins Netz eingespeist wurde. Dabei sorgt ein zwischengeschalteter Batteriespeicher dafür, dass auch dann Strom verfügbar ist, wenn die Photovoltaik-Anlage nicht vollständig arbeiten kann. Zusätzlich erhitzt das BHKW nicht nur Brauch- und Heizwasser, sondern produziert ebenfalls Strom. Im gesamten Jahr mussten so nur ca. 600 kWh Strom aus dem öffentlichen Netz „hinzugekauft“ werden. Eine beachtliche Leistung, die sicher auch bei zukünftigen Projekten Schule machen wird.

Neubau

4 Angelgasse 9/11 + Wilhelm-Bauer-Str. 19/21 Offenburg

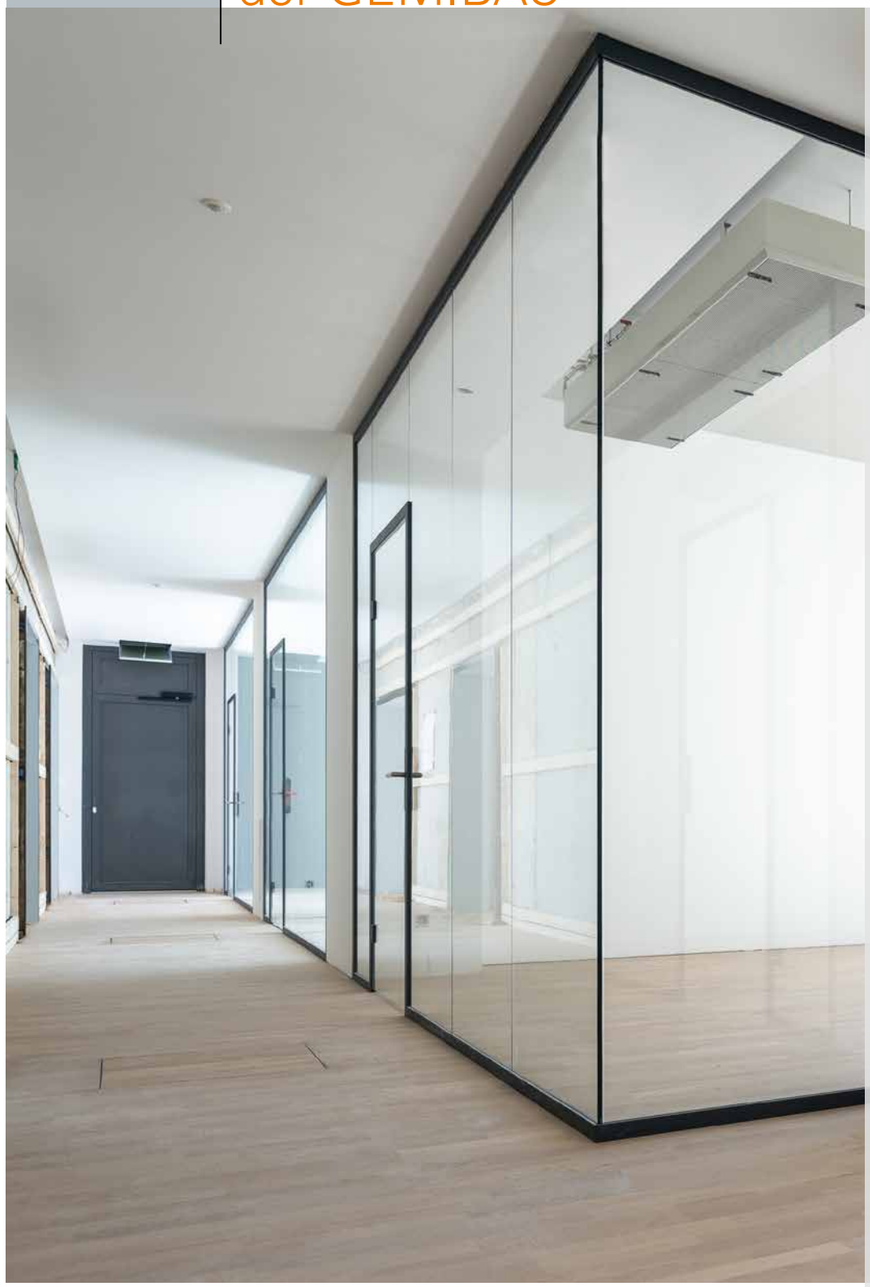
Quartiersentwicklung, das Finale

Das gesamte Areal zwischen Mühlbach und Kinzig, im Westen beginnend mit der einstigen Burda-Druckerei, den Arbeiterhäusern der sich daran anschließenden Alten Spinnerei, hat sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Die meist maroden Gebäude sind modernen Anlagen gewichen – aktuell werden die letzten Lücken geschlossen.

Eine davon mit Gesamtkosten von rund 10 Millionen Euro für 19 zu vermietenden Stadtwohnungen von 45 bis 126 m² Fläche (davon 10 sozialstaatlich gefördert), mit Balkon, Tiefgarage, Fernwärmebeheizt als KfW Effizienzhaus 55. Im Erdgeschoss: die neuen Räume der GEMIBAU Geschäftsstelle, wenige hundert Meter vom Offenburger Marktplatz entfernt ...

Neubau

Neues Verwaltungsgebäude der GEMIBAU



Servicestelle in zentraler Lage

Im Erdgeschoss wird im August 2021 die neue Geschäftsstelle der GEMIBAU einziehen. So kann sie ihre Büroräume, die bisher in zwei Gebäuden und zwei Geschossen verteilt waren, zusammenlegen und eine barrierefreie Servicestelle in zentraler Lage errichten. Mit ihren hellen Beratungsräumen, guten Parkmöglichkeiten und einer hervorragenden Erreichbarkeit wird die neue Geschäftsstelle heutigen und zukünftigen Mitgliedern eine völlig neue Service- und Beratungsqualität bieten.

Für die Realisierung des Gebäudes wurden ausschließlich regionale Firmen gewonnen.

Sanierung

5 Flugplatzstraße 14-16 Schweickhardtstraße 20-22, Lahr

Außenanlagen

Nach Beendigung der Innensanierungen in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort mit neuen Bädern, dezentraler Wohnraumlüftung, neuen Fenstern, großen Vorstellbalkonen, Treppengeländer, Abschlusstüren, Wärmedämmfassade, eine neue hocheffiziente Gasheizung sowie einer Solaranlage, wurden 2020 als restliche Hausaufgaben die Fertigstellung der Außenanlagen, der abschließbaren Fahrrad- und Abfalleinhausungen sowie des eigenen Spielplatzes komplettiert.

Neubau

6 Hertha-Wiegand-Straße 1/6/8 Offenburg

Wohnen am Wasser

Rund 2.110 m² neuen Wohnraum auf einem 3.300 m² großen Grundstück hat die GEMIBAU mit dem Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen von ein bis vier Zimmern am Offenburger Burgerwaldsee in der Hertha-Wiegand-Straße 1 / 6 / 8 geschaffen, einem einmaligen Plätzchen im Stadtteil Albersbösch/Kreuzschlag.

Dass hier in dieser besonderen Lage mit hohem Freizeit- und Wohnwert nicht eine Luxusimmobilie, sondern öffentlich geförderter Wohnraum für gehaltsschwächere Bevölkerungsschichten gebaut wurde, steht sinnbildlich für die Programmatik unserer Genossenschaft.

Errichtung

7 Max-Reger-Straße 1-3 / Im Sulzbachfeld 3 Lahr

Erstellung eines Quartierplatzes

Eine starke Aufwertung des Wohnumfeldes war das Ziel der Überlegungen, wie die Außenflächen des Gebäudekomplexes besser genutzt werden könnten. Denn Wohnen findet nicht nur innerhalb von Wohnungen statt, sondern auch bereits im Gesamtambiente eines Areals.

Ergebnis der Planungen sind die Errichtung eines zentralen Quartiersplatzes mit Spielplatz und Treffpunktfunktion, eine park-inspirierte Wegeführung und Baumbepflanzung sowie die Schaffung neuer PKW-Stellplätze hinter dem Gebäude im Sulzbachfeld. Im Zuge dessen haben auch die Mülltonnen und Fahrräder ein funktional und optisch aufgewertetes „Zuhause“ gefunden.

Sonstige Projekte

8 Schleife 27 Durbach

Modernes Wohnen in Durbach

Die Wohnanlage in Durbach, Schleife 27 mit insgesamt 15 komplett barrierearmen Drei- und Zwei-Zimmer-Wohnungen wurde 2020 komplett fertiggestellt. Viele Mieterinnen und Mieter freuten sich ab dem Herbst über ihre barrierefreien Wohnungen, die allesamt mit Balkonen ausgestattet einen herrlichen Ausblick auf die umliegenden Weinberge bieten.

9 Altenburger Allee 11 / 13 Offenburg

Schiff ahoi – Erneuerung der Hausfassade der Seniorenwohnanlage

Wie mit visuell dezenten Maßnahmen aus einem Gebäude der 90er Jahre ein fast futuristisch anmutendes Gebilde entsteht, zeigt eindrucksvoll das Beispiel in der Altenburger Allee 11/13. Die runden Bootsfenster im Treppenhaus, deren Licht-Erker und die abgestufte Grautönung lassen eine maritim gefärbte Assoziation eines Schiffes erahnen, auf dessen Oberdeck die Balkonreling Liegestühle vermuten lässt, um die Seeluft und Aussicht auf das Meer zu genießen. Einzig der riesige Schornstein fehlt – er ist bei KfW-Effizenz und Fernwärme nicht nötig.

10 Ludwig-Frank-Straße 24-38 Lahr

Mehr Wohnkomfort

Für den ersten Eindruck gibt es bekanntlich keine zweite Chance. Daher hat die GEMIBAU in der Ludwig-Frank-Straße die Außenfassaden, darauf abgestimmt die Treppenhäuser und Eingangsbereiche saniert und neu gestaltet. Neue Haus- und Wohnungseingangstüren, eine moderne Klingel- und Briefkastenanlage, sowie ein insgesamt aufgewertetes Erscheinungsbild sorgen für mehr Wohnkomfort, der durch die neu angelegten Außenanlagen mit Stellplätzen, Spielplatz, Müll- und Fahrradeinhausungen noch gesteigert wird.

11 Kiefernweg 1, 2 und 3 Offenburg

Endspurt

In den Vorjahren wurde der Gebäudekomplex aufwändig saniert. Den finalen Schlusspunkt setzten 2020 die neu gestalteten Außenanlagen sowie die Müll- und Fahrradeinhausungen und Stellplätze.

& Neue Fahrrad- und Mülleinhausungen im gesamten GEMIBAU-Gebiet

Im Interview

Wie kann

bei den ambitionierten CO2-Reduktionszielen der Politik und den sich weiter verschärfenden Bau-Auflagen verhindert werden, dass die Sanierung von Bestandsgebäuden und Planungen bei Neubauten dazu führen, dass bislang bezahlbares Wohnen immer unerreichbarer wird?

PETER BRESINSKI
VERBANDSVORSITZENDER DES VBW
GESCHÄFTSFÜHRER GGH HEIDELBERG

Wir müssen gemeinsam und vor allem schnell umsteuern: weniger Vorgaben, mehr Flexibilität und Technologieoffenheit. Die Wohnungs- und Bauwirtschaft benötigt verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen und Innovationen. Ein Instrumentenmix bei Sanierung, Neubau und Energieversorgung sowie eine Senkung der Baukosten sind unerlässlich. Soziale und nachhaltige Wohnraumversorgung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an der sich alle beteiligen müssen. Die Förderung hierfür muss massiv erhöht werden.

PROF. DR.-ING. ERWIN DRIXLER
VORSITZENDER DES GUTACHTER-AUSSCHUSSES OFFENBURG

Bezahlbares Wohnen und Bauauflagen durch die klimapolitischen Zielsetzungen stehen augenscheinlich im Widerspruch. Die Erreichung beider Ziele kann nur durch eine deutliche staatliche Unterstützung gelingen. Im Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung, in dem beide Ziele groß geschrieben werden, finden sich daher auch die entsprechenden Förderprogramme. Diese müssen nun praktikabel und unkompliziert auf den Weg gebracht werden.

C. MERKLE A. AIRICH
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-GEYER FREIE ARCHITEKTEN BDA DWB

Unseres Erachtens kann dies nur durch ein konsequentes Umlageverfahren von Fördermitteln bzw. Zuschüssen garantiert werden. Des Weiteren bedarf es einer sozialen Bodenpolitik. Eine langfristige Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum garantieren derzeit nur Baugenossenschaften wie die GEMIBAU oder kommunale Wohnbauträger. Die genossenschaftliche Wirtschaftsweise verhindert übermäßige Mietpreissteigerungen, weil sie nicht auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet ist.

MANUEL FIX
GIPSER- UND STUKKATEUR-BETRIEB FIX GMBH

Die Politik wird hier vor eine große Herausforderung gestellt. Das aktuelle Zinsniveau und die staatlichen Zuschüsse locken Anleger immer mehr in die Immobiliensparte. Sowohl im Neubau- als auch im Altbausanierungsbereich ist dies der Fall. Verstärkt wird dies nun mehr durch unruhige Finanzmärkte und die damit verbundene Angst der Covid-19-Folgen. Eine Lockerung der Reduktionszielen bzw. eine praxisbezogene Politik sollte hier herangezogen werden, um bezahlbaren Wohnraum nachhaltig zu gewährleisten.

Welche

Möglichkeiten haben Sie selbst, solchen eskalierenden Kosten entgegenzuwirken? Zu welchem „Preis“?

PETER BRESINSKI
VERBANDSVORSITZENDER DES VBW
GESCHÄFTSFÜHRER GGH HEIDELBERG

Lokal wie auf Landes- und Bundesebene ist beharrliche Überzeugungsarbeit notwendig, um die Erfordernisse und Handlungsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft in ihrem Spannungsfeld zu verdeutlichen. Dies erfordert einen hohen Zeitaufwand, der nicht immer zu einem für alle guten Ergebnis führt. Der Zeitaufwand ist auch in der Wohnungsbewirtschaftung und Planung von Bauvorhaben enorm gestiegen, da es immer schwieriger wird, die jeweils sozial, ökologisch und wirtschaftlich beste Lösung zu entwickeln und umzusetzen.

PROF. DR.-ING. ERWIN DRIXLER
VORSITZENDER DES GUTACHTER-AUSSCHUSSES OFFENBURG

Als Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg ist es meine vordringliche Aufgabe, eine Transparenz des Immobilienmarktes für unsere Region herzustellen. So wird offensichtlich, dass trotz aller Bemühungen mit Baulandbeschlüssen und Förderprogrammen das Bauland und die Gebäude immer teurer werden. Für weite Kreise der Bevölkerung wird der Traum nach einem Eigenheim oder einer bezahlbaren Mietwohnung immer ein Traum bleiben, sofern die öffentliche Hand nicht noch massiver gegengesteuert.

C. MERKLE A. AIRICH
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-GEYER FREIE ARCHITEKTEN BDA DWB

Teilweise wurden die Anforderungen beim Bauen soweit hochgeschraubt, dass eine Verbesserung um 5 Prozent – wie z.B. beim Schallschutz – überproportionale Kostensteigerungen verursachen, an diesen Stellschrauben muss gedreht werden. Dennoch gilt auch: Billig bauen können wir uns nicht mehr leisten! Das soll nicht meinen, dass es um teuer geht, sondern um einfacher und gerechter. Dies gilt für das Bauliche wie auch für das Soziale. Nachhaltiges Bauen auf allen Ebenen ist das zentrale gesellschaftliche Thema und eine gesellschaftliche Entscheidung. Eine faire Wohnraumversorgung kann nur über Solidarität im Gemein-Wohl-Sinne erreicht werden. Unsere bisherige Zusammenarbeit mit der GEMIBAU hat gezeigt, dass sie sich ihrer Verantwortung bewusst ist und zukunftsfähige Projekte umsetzt.

MANUEL FIX
GIPSER- UND STUKKATEUR-BETRIEB FIX GMBH

In der Handwerks- und Immobilienbranche treten nachhaltige Kalkulationen immer mehr in den Vordergrund. Effizienz-Optimierungen in verschiedenen Verarbeitungsprozessen gilt es zu realisieren, um Einsparpotential in Aussicht stellen zu können. Organisation und Vorbereitung sind daher wichtiger denn je, um attraktive bezahlbare Preise am Markt anbieten zu können. Gleichzeitig wächst jedoch die Problematik des „Fach-Handwerkermangels“. Es ist in der aktuellen Zeit annähernd unumgänglich auf (EU-)Personal aus dem Ausland zurückzugreifen. Zeitgleich steigt aber auch der Qualitätsanspruch. Dies bringt mit sich, dass die Ingenieurs- und Handwerksleistungen in den jeweiligen Fachgebieten immer umfänglicher und kostenintensiver werden.

Im Interview

Wie

erfüllt sehen Sie den Gestaltungsauftrag der Politik, die Voraussetzungen für den Bau bezahlbaren Wohnraums optimiert zu haben?

Wo erkennen Sie hierbei noch die größten Lücken?

PETER BRESINSKI
VERBANDSVORSITZENDER DES VBW
GESCHÄFTSFÜHRER GGH HEIDELBERG

Die Politik hat den Handlungsdruck erkannt und Allianzen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gegründet. Diese bleiben allerdings hinter den Erwartungen zurück, weil sie teils versuchen, zu vielen unterschiedlichen Interessen gerecht zu werden. Erzielte Einigungen und Beschlüsse sind nur verzögert oder noch gar nicht umgesetzt worden. Die Forderungen der Politik sind derzeit höher als die Unterstützung.

PROF. DR.-ING. ERWIN DRIXLER
VORSITZENDER DES GUTACHTER-AUSSCHUSSES OFFENBURG

Mit dem Anfang Mai dieses Jahres beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz hat die Politik die Rahmenbedingungen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum geschaffen. Neben der Möglichkeit zur erleichterten Bereitstellung von Bauland, lege ich vor allem Hoffnung in die Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts und in das verschärfte Baugebot. Die Kommunen müssen nun diese Instrumente konsequent und mutig anwenden. Denn Ursache für den derzeit überaus angespannten Immobilienmarkt sind auch leer stehende oder zweckentfremdete Wohngebäude, zurückgehaltene Baulücken sowie untergenutzte Bauflächen. Dies alles zu mobilisieren, wird im Focus einer erfolgreichen kommunalen Baulandpolitik stehen.

C. MERKLE A. AIRICH
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-GEYER FREIE ARCHITEKTEN BDA DWB

Eine konsequente Bodenpolitik für bezahlbares Wohnen, die denen zugute kommt die es brauchen, kommt nur sehr langsam voran. Die Kommunen haben das Problem schon lange erkannt – in Zeiten klammer Kassen – ist eine soziale verträgliche Grundstücksvergabe für sie jedoch schwer umsetzbar. Die Wohnraumförderung erreicht nicht alle betroffenen Gesellschaftsschichten.

MANUEL FIX
GIPSER- UND STUKKATEUR-BETRIEB FIX GMBH

Die Kommunikation bzw. Zusammenarbeit zwischen Wohnungsbauunternehmen bzw. Bauherren und den Kommunen könnte durch mehr Transparenz optimiert werden. Zudem werden durch immer umfangsreichere Bebauungsvorschriften die Planungskosten bis zur Genehmigung beiderseits immer kostenintensiver. Dies beißt sich zwangsläufig mit dem Ziel der Kostenersparnis. Sowohl die Kommune, als auch der Bauherr könnten davon stark profitieren, wenn hier evtl. alternative Wege diskutiert bzw. in Aussicht gestellt werden könnten. Natürlich muss auch berücksichtigt bzw. erwähnt werden, dass aufgrund des anhaltenden Baubooms die Kommunen / Bauämter nach wie vor stark ausgelastet sind. Auch hier könnten evtl. pragmatischere Wege zielführender sein, um eine Verwaltungsentlastung herbeizuführen.

BENJAMIN NAGELBACH
VORSTANDSTEAM SPORTCLUB OFFENBURG

Der Anfang war gut, allerdings scheitern wir oft an uns selbst. Um den Bau von Immobilien zu beschleunigen, sollten grundsätzlich die bürokratischen Hürden überdacht werden.

MICHAEL HATTENBACH
VORSTANDSMITGLIED PFLASTERSTUBE OFFENBURG

In den vergangenen Jahren ist es nicht gelungen, solchen Wohnraum auch nur in annähernd ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen.
Es fehlt die verbindliche Festlegung eines Ziels für die Zahl der geförderten Wohnungen und einer darauf aufbauenden Strategie, um ein solches Ziel zu erreichen.
Wegen immer höherer Anforderungen kann der Markt kaum noch Neubauwohnungen zur Verfügung stellen, der für untere Einkommensschichten erschwinglich ist; selbst mittlere Einkommensschichten müssen schon einen ungesund hohen Anteil für das Wohnen aufwenden. Und zweitens ist die Landesförderung zum einen mit bürokratisch engen Vorschriften versehen und zum anderen mit viel zu geringen Anreizen ausgestattet.

WOLFGANG INDLEKOFER
THERAPEUTISCHER LEITER REHAKLINIK FREIOLSHEIM

Einerseits sehe ich den erklärten politischen Willen zur Wohnraumschaffung für sozial benachteiligte Menschen. Auf der anderen Seite entsteht insbesondere bei Neubauten das Problem, dass die Refinanzierung diesen Wohnraums nicht gesichert werden kann. Die Haupthindernisse sehe ich in komplizierten und langwierigen Genehmigungsverfahren und Auflagen, die einerseits dazu führen, dass nur noch langjährige Planungen möglich sind und andererseits dazu, dass kurz- und mittelfristige Projekte kaum realisiert werden können und langfristige Projekte hinsichtlich der Kosten und der Auflagen kaum zu planen sind.

HANS-JOACHIM RAMP
GESCHÄFTFÜHRENDER VORSTAND JUGENDBERUFS-HILFE ORTENAU E.V.

Hier kann ich auf meine erste Antwort verweisen (siehe Seite 17). Es gibt noch viel zu tun! Lippenbekenntnisse alleine bescheren niemandem ein bezahlbares Dach über dem Kopf.

Die Hindernisse erkennt ja wohl jeder, der gerade eine Wohnung sucht und dazu nicht den Großteil seines oft nicht gerade üppigen Einkommens aufbringen will. Es geht in vielen Fällen mehr um das schnelle Geld für Bauträger als um eine nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Beispiele dafür finden sich auch in Offenburg genügend.

Vorhaben ab 2021 ff ...

Neubau

1 Hochstraße Lahr

Architekten: Franz und Geyer, Freiburg

Projektentwicklung

Die GEMIBAU konnte ein knapp 4.300 Quadratmeter großes Baugrundstück an der Hochstraße in Lahr erwerben, auf dem in den kommenden Jahren ein modernes, barrierefreies und klimafreundliches Neubauquartier entstehen wird. Geplant sind rund 40 Eigentumswohnungen, die nach den neuesten energetischen Kriterien konzipiert werden. 10 renommierte Architekturbüros aus ganz Baden-Württemberg konnten bis Februar 2021 ihre Vorschläge einreichen. Gemeinsam mit Vertretern der Stadt, des Gemeinderats und des Aufsichtsrats der GEMIBAU wurden die Entwürfe im März 2021 diskutiert und das beste Bebauungskonzept ausgewählt.

Die Bebauung eines derart großen Hanggrundstücks ist nicht ganz einfach. Wie viele Wohnungen können entstehen? Welcher Bedarf soll abgedeckt werden? Wie lassen sich Zuwege und die Parkplatzsituation lösen? Und wie fügen sich die Gebäude rein optisch in das gegebene Umfeld ein? Wie integrieren sich beispielsweise Fahrradstellplätze, Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, Kinderspielplatz, Abfallentsorgungsflächen usw? Diese und viele weitere Fragen sollte der Architekturwettbewerb beantworten. Der Bauantrag wird 2021 gestellt; ein Baubeginn ist 2022 vorgesehen.

Neubau

2 Jammstraße 9 Lahr

Architektengemeinschaft B.E.M.S, Freiburg

Projektentwicklung

An der Jammstraße 9, zentral zwischen Altstadtkern und Stadtpark gelegen, wird die GEMIBAU ein Quartier mit insgesamt 53 Neubauwohnungen, verteilt auf fünf Mehrfamilienhäuser errichten. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen richten sich an Menschen in unterschiedlichsten Lebenslagen und werden teilweise öffentlich gefördert sein.

Das Quartier umfasst auch zwei Wohngruppen der AGJ mit zwölf Einzelzimmern sowie eine integrierte Kindertagesstätte mit fünf Gruppen. Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgt zudem eine Tiefgarage mit ca. 85 Stellplätzen.

Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant.

Neubau

3 Moltkestraße 13-17 Offenburg

Architekten Hetzel und Ortholf, Freiburg

Sanierung

Das Mehrfamilienhaus soll in naher Zukunft umfassend kernsaniert und damit quasi in einen „Neubau“ verwandelt werden.

Aktuell ist die GEMIBAU in Gesprächen mit ihren Mieterinnen und Mietern, die sie selbstverständlich nach Kräften beim Umzug in einen Ersatz-Wohnraum unterstützt. Neue Grundrisse für unterschiedlichste Wohnungsgrößen, zwei Aufzüge, erweiterte Parkmöglichkeiten sowie sechs neue Penthousewohnungen im aufgestockten Dachgeschoss ermöglichen maximalen Wohnkomfort.

4 Louis-Pasteur-Straße Offenburg

Wohnen an der Lindenhöhe

Offenburgs Lindenhöhe gehört mit ihren musikalischen Straßennahmen (Mozart, Beethoven, Liszt, Haydn, usw.) zu den gehobeneren Lagen im Osten und ist auch als Möglichkeit stadtnahen Spazierengehens beliebt. In direkter Nähe, zwischen Moltke- und Brucknerstraße, nahe dem Offenburger Klinikum und Wichern-Haus, erbaut die GEMIBAU 6 energieeffizente Reihenhäuser und 4 Doppelhaushälften zum Eigentumserwerb im gehobenen Standard. Baubeginn wird Ende 2021 sein.

Mieter*innen bei der GEMIBAU

Eine bezahlbare Wohnung finden ...

Interessante Meinungen aus den unterschiedlichsten Altersgruppen und Weltkulturen ...

... „Gerade für junge Menschen ist das besonders problematisch. Der Auszug aus dem Elternhaus ist oftmals einer der ersten Schritte zur eigenen Selbständigkeit. Mangelhafte Verfügbarkeit von Wohnungen und Wucherpreise, bei denen die verfügbar sind, erschweren diesen Schritt für Leute, die vielleicht noch ein Ausbildungsgehalt erhalten oder während der Schule nur jobben können.“

BENNET ESSLING
JÜNGSTER MIETER
BEI DER GEMIBAU

„Habe selbst 2 Jahre gesucht und finde es schade, dass es so schwierig ist. Bin sehr froh, dass ich so eine schöne Wohnung bei GEMIBAU gefunden habe.“

ARFANG FAYE
INTERNATIONALER
MIETER - AUS AFRIKA

... „Es ist schade, meines Erachtens sollte mehr – insbesondere Hochhäuser mit mehreren Wohnungen – gebaut werden.“

FAMILIE MOHAMMADI
INTERNATIONALE
MIETER - AUS SÜDASIEN

... „Im Jahr 1948 haben wir auch eine Wohnung gesucht, dass war schon immer so. Auch damals musste man sich bemühen. Dann bekam man eine Wohnung zugeteilt und gut war. Heute aber stellen die Mieter auch gewisse Anforderungen, wie z.B. jedes Kind braucht ein eigenes Zimmer, usw.“

HERTA UHL
102 JAHRE
ÄLTESTE MIETERIN
BEI DER GEMIBAU

„Meine erste eigene Wohnung habe ich bei GEMIBAU gefunden. Hier fand ich meine Wohnung in genau der richtigen Größe, welche ich mir auch während des Abiturs mit einem 450 Euro-Job und dem Unterhalt meiner Eltern leisten konnte. Ich selber hatte Glück gehabt. Doch von Freunden bekommt man immer noch mit, dass es ihnen schwer fällt, etwas Vergleichbares zu finden.“

BENNET ESSLING
JÜNGSTER MIETER
BEI DER GEMIBAU

„Aufgrund der hohen Nachfrage und der Tatsache, dass die Häuser-/Wohnungen der GEMIBAU schöner und günstiger sind, ist es auch dort schwieriger, eine Wohnung anzumieten.“

FAMILIE MOHAMMADI
INTERNATIONALE
MIETER - AUS SÜDASIEN

„Die GEMIBAU sollte regelmäßig ein Mieterfest organisieren, sodass die Nachbarn sich besser kennenlernen können. Zudem könnten die Mieter selbst etwas aus ihrer Heimat kochen, damit man andere Kulturen besser kennenlernen kann.“

„Bei gegenseitiger Rücksichtnahme klappt es mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben sehr gut.“

ARFANG FAYE
INTERNATIONALER
MIETER - AUS AFRIKA

„Die GEMIBAU macht schon sehr viel auf dem Wohnungsmarkt, Neubauten und Sanierungen von Häusern – mehr als die Stadt Offenburg selbst.“

HERTA UHL
102 JAHRE
ÄLTESTE MIETERIN
BEI DER GEMIBAU

2020 bericht des aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des mittelbadischen Wohnungsmarktes befasst. Er hat sich den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben entsprechend, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Verkauf, Modernisierung und Hausbewirtschaftung ausführlich vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

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

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten in einer Sitzung.

Der Jahresabschluss 2019 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen vbw geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen. Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtungsverpflichtung 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 16. November 2020 und 22.02.2021 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft enden in diesem Jahr die Amtszeiten von Herrn Reinhart Kohlmorgen, Herrn Markus Bruder, Herrn Richard Bruder und Herrn Dr. Christoph Jopen. Herr Kohlmorgen scheidet aus Altersgründen gemäß Satzung aus. Alle drei anderen Mitglieder stellen sich erneut zur Wiederwahl.

Bedingt durch diverse Änderungen im Genossenschaftsrecht und der Corona-Pandemie ist in diesem Jahr eine Anpassung der Satzung der Genossenschaft vorgesehen.

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

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

Offenburg, im Mai 2021

Reinhart Kohlmorgen
Aufsichtsratsvorsitzender

Organe, rechtliche Grundlagen

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

Reinhart Kohlmorgen (Vorsitzender)
Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)
Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)
Markus Bruder
Rainer Herrfurth
Martin Kern
Claudia Kohnle
Dr. Hubertus Lange
Christine Mildenberger
Alfred Schütz

Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender
Peter Sachs

Mitgliedschaften

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

Herausgeber:
GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg

Verantwortlich:
Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Layout:
michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:
GEMIBAU
Klaus Hohnwald
Istock

Vertreter nach Wahlbezirk (Stand 01.06.2021)

Wahlbezirk 1
Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg

Berkemann, Bernhard	Bismarckstr. 61	77933 Lahr
Frank, Julianna	Chr.-Trampler-Hof 1/1	77933 Lahr
Pfütze, Thomas	Schubertstr. 1	77933 Lahr
Wulf, Sieglinde	Galgenbergweg 9	77933 Lahr
Winkler, Joachim	Chr.-Trampler-Hof 6	77933 Lahr
Möring, Alberto	Kaiserstr. 93/1	77933 Lahr
Warsar, Anna	Kaiserstr. 93/1	77933 Lahr
Nowak, Eveline	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr
Mettel, Leonie	Chr.-Trampler-Hof 1/1	77933 Lahr
Kusnezow, Sergej	Bismarckstr. 59	77933 Lahr
Richter, Susanne	Bärengasse 18	77948 Friesenheim

Wahlbezirk 2
Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim
Städte südlich von Lahr

Vollmer, Gilbert	Flugplatzstr. 20	77933 Lahr
Mäntele, Dieter	Vogesenstr. 17	77933 Lahr
Höfler, Eberhard	Zeppelinstr. 7	77933 Lahr
Deusch, Gerd	Pflugstr. 14	77933 Lahr
Barraco, Bärbel	Flugplatzstr. 12	77933 Lahr
Gaiser, Mona	Bannstöckerstr. 2	77933 Lahr
Brämer, Andrea	Danzigerstr. 9	77955 Ettenheim
Steinert, Gerhard	Hummelbergstr. 12	77971 Kippenheim-Schmieheim
Uhrheimer, Kurt	Klostermühlgasse 23	77933 Lahr
Burghart, Larissa	Feldbergstr. 7	79336 Herbolzheim
Welte, Karl Heinz	K.-Kreutzer-Str. 3	79336 Herbolzheim

Wahlbezirk 3
Uffhofen, Hilboltsweier, Ortenberg, Ohlsbach, Elgersweier, Zunsweier, Kinzigtal

Kromer, Elsbeth	Platanenallee 4	77656 Offenburg
Kocher, Katharina	Platanenallee 2	77656 Offenburg
Schulz, Linda	Platanenallee 26	77656 Offenburg
Schulz, Robert	Platanenallee 26	77656 Offenburg
Unger, Lydia	Kiefernweg 1	77656 Offenburg
Dr. Heinze, Werner	Weidenstr. 13	77656 Offenburg
Conrad, Henry	Vogelbeerweg 3	77656 Offenburg
Dutz, Bettina	Krokusweg 6	77656 Offenburg
Kovacic, Oliver	Vogelbeerweg 10	77656 Offenburg
Michel, Ruth	Weidenstr. 11	77656 Offenburg

Wahlbezirk 4
Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag
Schutterwald, Neuried

Boon, Alexander	Altenburger Allee 27	77656 Offenburg
Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Kupka, Günther	Am Stadtwald 6d	77656 Offenburg
Selzer, Viktoria	Altenburger Allee 29	77656 Offenburg
Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Born, Diana	Neveuweg 4	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Wichernstr. 3a	77656 Offenburg
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neveuweg 2	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Vetter, Albert	Berckholtzweg 6	77656 Offenburg
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Salem, Christa	Neveuweg 6	77656 Offenburg
Mitlewski, Kristina	Franz-Beer-Weg 8	77656 Offenburg
Schnebelt, Martin	Rettmatt 5	77746 Schutterwald
Irslinger, Wolfram	Binzburgstr. 37	77746 Schutterwald

Wahlbezirk 5
Offenburg-Innenstadt, Offenburg-Oststadt,
Bohlsbach, Griesheim, Weier, Reblandgemeinden

Geppert, Regina	Prinz-Eugen-Str. 52	77654 Offenburg
Labianca, Claudio	Zähringerstr. 2	77652 Offenburg
Lötsch , Carmen	M.-und-G.-Dietrich-Str. 3	77654 Offenburg
Rosendahl, Barbara	Regerweg 4	77654 Offenburg
Petersen, Christoph	Im Heldenrecht 12	77654 Offenburg
Neff, Karlheinz	Lisztstr. 6	77654 Offenburg
Eckerle, Klothilde	Stegermattstr. 1c	77652 Offenburg
Schäfer, Peter	Gerberstr. 24	77652 Offenburg
Hurst, Roman	Brücklesbünd 5b	77654 Offenburg
Dr. Weizenecker, F.	Ulrika-Nisch-Str. 29	77654 Offenburg
Diener, Eduard	Schaiblestr. 23	77654 Offenburg
Hahn, Dieter	Schleiergrün 4	77652 Offenburg
Eckert, Marco	Am Wassergraben 4	77770 Durbach
Wilhelm, Rudolf	Kesselstr. 13b	77652 Offenburg
Lutz, Klaus Dieter	W.-Dachstein-Str. 17	77654 Offenburg
Ramp, Joachim	Wilhelmstr. 36	77654 Offenburg
Neff, Franz Josef	Hubertusstr. 20-22	77656 Offenburg
Nitsche, Klaus	Am Kreuzweg 17	77652 Offenburg

Wahlbezirk 6
Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern

Armbruster, Hans	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Metz, Mike	Esperantostr. 20	77704 Oberkirch
Wiegert, Hans-Werner	Straßburger Str. 8	77855 Achern
Lehmann, Irina	Straßburger Str. 15	77855 Achern
Marzullo, Stefanie	Esperantostr. 18	77704 Oberkirch
Ganter, Thomas	Höllstr. 11	77704 Oberkirch
Jaufmann, Emil	Straßburger Str. 15	77855 Achern

GEMI BAU

2020 lagebericht

Inhalt

4 Lagebericht

4 Geschäftsmodell der Genossenschaft

5 Ziele und Strategie

6 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

10 Wettbewerbsverhältnisse

10 Nachfrage

11 Geschäftsverlauf

11 Bautätigkeit und Grundstückspolitik

11 Verkäufe

12 Modernisierung und Instandhaltung

12 Vermietung und Bewirtschaftung

12 WEG-Verwaltung

14 Lage

14 Ertragslage

16 Finanzlage

18 Vermögenslage

20 Finanzielle Leistungsindikatoren

22 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Lagebericht

I. Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Mittelbadische Baugenossenschaft eG (im folgenden GEMIBAU genannt) ist das größte Wohnungsbauunternehmen im mittelbadischen Raum mit Sitz in Offenburg. Gegründet wurde die Genossenschaft am 18.01.1951 in den Nachkriegsjahren vor allem um Heimatvertriebenen günstigen Wohnraum bereitzustellen. Eingetragen wurde die Genossenschaft am 19.10.1951 im Genossenschaftsregister GnR 390023 am Amtsgericht Freiburg.

Gegenstand der GEMIBAU sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern im mittelbadischen Raum.

Das Geschäftsfeld der GEMIBAU liegt in der Bewirtschaftung der genossenschaftseigenen ca. 2800 Wohnungen, die sich entlang des Oberrheins von Herbolzheim im Süden bis Achern im Norden erstrecken mit deutlichen Schwerpunkten in Offenburg (ca. 1600 Wohnungen) und Lahr (über 800 Wohnungen). Darüber hinaus erstellt die GEMIBAU Mietwohnungen für den Eigenbestand, betreibt Bauträgergeschäft und verwaltet knapp 900 Wohnungen für Dritte.

Gemäß Satzung in der Fassung vom 18. Juli 2008 ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Mitglieder der GEMIBAU sind Anteilseigner und Nutznießer der Genossenschaft. Dabei ist die Höhe der Beteiligung des einzelnen Mitglieds unerheblich, da alle Mitglieder in der Genossenschaft die gleichen Rechte und Pflichten besitzen. Zum 01.01.2021 hatte die GEMIBAU 3729 Mitglieder (01.01.2020: 3738) und damit annähernd den gleichen Stand wie im Vorjahr; das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2021 ca. 7.445 Mio. €. Zur Wahrung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes ist die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile begrenzt.

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

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

II. Ziele und Strategie

Dem Ziel einer guten und sicheren Wohnungsversorgung kommt die Genossenschaft kontinuierlich nach, in dem sie erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand investiert, neu baut und nachhaltig bewirtschaftet. Dabei wird darauf geachtet, dass die Miete für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt. So liegt das Mietniveau der Genossenschaft mit durchschnittlich 5,54 €/m² deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Im Oktober 2020 wurde in Offenburg nach intensiver Diskussion erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel eingeführt, dessen Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche (30-160 m²) zwischen 9,37 €/m² und 6,59 €/m² liegt und damit deutlich höher als die Durchschnittsmieten der GEMIBAU.

Weiteres Ziel der Genossenschaft ist die Erreichung positiver bzw. ausgeglichener Ergebnisse, um den Wohnungsbestand weiterhin nachhaltig zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ist eine klare Kunden- bzw. Mieterorientierung, eine gute Vermietungsquote und damit geringe Fluktuation sowie eine kontinuierliche Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation. Schwerpunkte liegen in der Verbesserung der Instrumente für die Unternehmenssteuerung und die Durchführung von Weiterbildungsmaßnahmen sowie dem kontinuierlichen Ausbau der IT-Struktur. So ermöglichte die zum Jahresanfang 2020 durchgeführte Migration der EDV in eine cloudbasierte Lösung vor Beginn des Pandemieausbruchs ein konfliktfreies Arbeiten in Zeiten des Shutdown (z.B. Home-Office). Zudem wurde 2020 mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses begonnen. Neben 19 Mietwohnungen, darunter 9 geförderte Wohnungen, entstehen bis 2021 neue Verwaltungsräume der GEMIBAU. Die bisher auf zwei Gebäude und teilweise auf zwei Geschosse verteilten Büroräume werden in einer eingeschossigen, barrierefreien Einheit zusammengefasst. Neben einer deutlich verbesserten Erreichbarkeit der Geschäftsstelle für Mitglieder werden auch Synergien in der Verwaltungs- und Organisationstruktur der Genossenschaft erwartet.

In den kommenden Jahren wird die Genossenschaft insbesondere in die Modernisierung des Bestandes investieren unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder sowie in den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen.

Hauptziel der Genossenschaft bleibt es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Deshalb arbeiten wir in guter Zusammenarbeit gemeinsam mit unseren externen Partnern, den Städten der Ortenau und den lokalen Akteuren. Sie sind wichtige Bausteine für die Entwicklung und Stabilisierung unseres Wohnungsbestandes und ein Beitrag zur Förderung unserer Mitglieder.

III. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich, in Brasilien und in Indien Mutationen des Virus auftauchten, die deutlich ansteckender sind.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2% (Vorjahr 3,2%). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9% (Vorjahr 4,9%). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19% auf 16% gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5% (2019: 1,4%). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6%. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5%; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1% gestiegen.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4%). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3%). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20% bis 2030 auf voraussichtlich 24% ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5%. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1%, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5% kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7%), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61% der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56% gelegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3% etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7% mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2%) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5%) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat.

Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52% der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6%.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1% auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtenden Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtig ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Regionale Rahmenbedingungen

Die Pandemie hat die regionale Wirtschaft 2020 in die schwerste wirtschaftliche Krise der letzten 10 Jahre gestürzt. Während die Stimmung im Gastgewerbe, Teilen des Einzelhandels und der Dienstleistungswirtschaft im Keller ist, konnten vor allem das Baugewerbe und Teile der mittelständisch geprägten Industrie der Ortenau steigende Auftragseingänge verzeichnen. Auf dem regionalen Wohnungsmarkt hat sich die Pandemie bislang nicht ausgewirkt. Weder gab es Trendumbrüche noch Verlangsamung in der Wachstumsdynamik des Wohnungsbaus oder der Zahl an Miet- oder Kaufangeboten. Es besteht weiterhin eine sich in den letzten Jahren aufgebaute Bedarfslücke, ein ausgeglichener Wohnungsmarkt ist nicht erkennbar.
Darüber hinaus waren die Menschen im Zuge der Restriktionen zur Eindämmung der Pandemie in besonderem Maße mit ihrer Wohnsituation konfrontiert; die Wohnung hat deutlich an Bedeutung gewonnen. Es besteht weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach „bezahlbarem" Wohnraum, während im hochpreisigen Segment der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist.

Laut Prognose des Statischen Landesamtes Baden-Württemberg wird die Bevölkerung des Ortenaukreis zwischen 2017 und 2035 um knapp über 10.000 Einwohner (+2.4%) von rund 426.000 Einwohner auf rund 436.000 steigen. Bereits zum Jahresende 2020 verzeichnete der Ortenaukreis über 432.000 Einwohner, so dass der Prognosewert in Kürze erreicht sein dürfte.

Zu den Gewinnern der Zuwächse zählten vor allem die beiden großen Städte des Landkreises Offenburg und Lahr, die rund ein Viertel der Bevölkerung des Ortenaukreises ausmachen, während einige kleinere Orte in den Tallagen eher Einwohnerverluste hinnehmen mussten.

Die GEMIBAU ist vorwiegend in den beiden großen Städten des Ortenaukreis tätig (Offenburg und Lahr). Wesentliches Merkmal dieser städtischen Wohnungsmärkte ist eine relativ starke Differenzierung in Teilsegmenten. Alle Städte verfügen über einen umfangreichen Mietwohnungs- als auch Eigentumswohnungsmarkt. Dabei sind zwar räumliche Schwerpunkte (Miete eher in der Stadt, Eigentum eher in den Ortsteilen) zu erkennen, jedoch keine eindeutige räumliche Trennung.

Fast 60% des Wohnungsbestandes der GEMIBAU befindet sich in Offenburg (Lahr: 30%). Der Anteil der GEMIBAU am Wohnungsgemenge liegt damit bei ca. 6% aller Wohnungen (bzw. knapp 11% am Mietwohnungsmarkt). Sowohl der Landkreis wie auch die Städte Offenburg und Lahr haben sich dem Thema Wohnungsbau angenommen und regionale bzw. lokale Arbeitskreise gebildet, an denen die GEMIBAU aktiv mitarbeitet.

Unter anderem hat die Kommunalpolitik in Offenburg und Lahr zwischenzeitlich verbindliche Sozialquoten in Höhe von 20% bei der Entwicklung von Neubauprojekten festgelegt. Zudem trat in Offenburg im Oktober 2020 ein qualifizierter Mietspiegel in Kraft, an deren Erstellung die GEMIBAU mitgewirkt hat. Als Ergebnis der Einordnung des Mietspiegels stellte der Gemeinderat der Stadt Offenburg in seiner Juli-Sitzung 2020 fest: „Das rechnerische Mittel der Mietspiegelerhebung liegt mit 7,20 €/m² deutlich unter dem Durchschnittswert der Angebotsmieten auf dem Portal Immobilienscout24, der im Zeitraum 2018/2019 bei 9,53 €/m² lag". Demgegenüber steht die Durchschnittsmiete der Gemibau in 2020 mit einem Wert von 5,54 €/m², ein klares Bekenntnis zur sozialen Verantwortung der Genossenschaft.

Bulwingesa stellt vergleichbare Werte in ihrem RIWIS-Report 2020 für Offenburg fest mit Durchschnittsmieten im Neubau bei 11,00 €/m² bzw. bei Wiedervermietung in Höhe von 8,70 €/m² .

Das renommierte Immobilienberatungsunternehmen Wüst & Partner Frankfurt bestätigt in seiner Studie „Süddeutsche Wohnungsmarktstudie 2020 – Daten und Perspektiven“ in einer Analyse von 21 Städten, darunter Offenburg, die teilweise erhebliche Steigerung der Mietpreise und führt aus: „Die Städte mit der höchsten Mietpreissteigerung verlagern sich zunehmend…hin zu kleineren Städten wie Heilbronn, Augsburg oder Offenburg. Diese erfuhren, ähnlich wie die süddeutschen Großstädte, seit 2010 einen Mietpreisanstieg um mehr als 50% … Die geringen Leerstände sowie die nicht bedarfsdeckende Fertigstellungsquote werden auch in Zukunft Druck auf die Mietpreise ausüben. Dennoch zeichnet sich in den Großstädten eine Verlangsamung der Preissteigerungen ab. In den übrigen Städten wird der Preisanstieg mit vergleichbarer Intensität weiter voranschreiten.“

Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt damit die GEMIBAU eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum ein und ist weiterhin größter Anbieter an öffentlich geförderten Wohnungen in Offenburg.

Mit einer merklichen Entspannung des Wohnungsmarktes wird weiterhin erst in einigen Jahren mit der Fertigstellung der gerade in Bau befindlichen bzw. projektierten Wohnungen gerechnet.

Insgesamt herrscht in Mittelbaden in den großen Städten eine rege Bautätigkeit. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und (preiswerten) Mietwohnungen ist unverändert hoch, ebenso der Bedarf an qualitativ gut modernisierten Wohnungen.

IV. Wettbewerbsverhältnisse

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

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

V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2020 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerberbogen und Internetanfragen rund 2000 Personen.

Aufgrund der stetigen Nachfrage ist der Neubau bedarfsgerechter und vor allem preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

Geschäftsverlauf

I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Fertiggestellt wurde 2020 der Neubau von 15 modernen und barrierearmen Wohnungen in Durbach; in 2021 wird der Neubau von 30 geförderten Wohnungen in Offenburg-Kreuzschlag und der Neubau der Geschäftsstelle der GEMIBAU mit zusätzlich 19 Wohnungen (davon 9 gefördert) abgeschlossen.

Ferner wurden 2020 diverse Projekte vorbereitet, deren Realisierung ab 2021 vorgesehen ist, u.a. der Neubau von 44 Eigentumswohnungen in Offenburg („Alte Herdfabrik“) und der Neubau von 10 Reihenhäusern ebenfalls in Offenburg. Für 2022 ist der Neubau von 53 Mietwohnungen und einer Kita geplant, ebenso weiteren rund 40 Eigentumswohnungen - beide Projekte in Lahr. Ferner ist der Neubau von 18 Wohnungen in Offenburg vorgesehen auf dem Grundstück des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der GEMIBAU. Damit wird die GEMIBAU als mit Abstand größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden seiner herausragenden (Sozial-) Verantwortung in besonderer Weise gerecht.

Sorge bereiten nach wie vor die zunehmenden behördlichen Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, die überzogenen gesetzlichen wohnungswirtschaftlichen Regelungen sowie die fehlende Digitalisierung der öffentlichen Hand.

II. Verkäufe

Erwähnenswert waren 2020 der Erwerb eines ca. 4500 m² großen Hanggrundstückes in bevorzugter Wohnlage in Lahr, welches nach erfolgtem Abschluss eines Architektenwettbewerbes mit Eigentumswohnungen bebaut werden soll. Veräußert wurden 2020 neben wenigen Einzelwohnungen zwei Bestandsreihenhäuser. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von rund 1,8 Mio. € generiert.

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

III. Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2020 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2020 wie in den Vorjahren aufgrund der guten Erträge auf einem außergewöhnlich hohen Niveau von über 50 €/m² Gesamtwohnfläche. Damit liegt die Genossenschaft seit Jahren in der Spitzengruppe vergleichbarer Unternehmen.

Betrachtet man den durchschnittlichen Aufwand für Modernisierung und Instandhaltung der letzten sechs Jahre, so ergibt sich ein durchschnittlicher Wert in Höhe knapp von 46 €/m². Die Genossenschaft hat damit in den letzten Jahren einen erheblichen Anteil ihrer Erträge in die Bestandserhaltung investiert. Grundlage hierfür war eine Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und ein sich daraus ergebender mehrjähriger Rahmenplan, der sukzessive umgesetzt wird.

IV. Vermietung und Bewirtschaftung

Die Vermietungssituation war auch in 2020 von einer guten und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2020 einen sehr guten Wert von rund 7%, wobei ein Teil der betroffenen Wohnungen aus Sanierungs- und Modernisierungsgründen bewusst nicht vermietet wurde. Die niedrige Fluktuation ist ein deutliches Zeichen für die Attraktivität der Genossenschaft und Zufriedenheit der Mitglieder. Weitervermietungen von Wohnungen mit niedrigem Ausstattungsstandard verlangen in der Regel zuvor eine entsprechende Anpassung des Standards. Damit einhergehend werden durchschnittlich fünfstellige Beträge für die Modernisierung der Wohnung aufgewendet.

Die Vermietungssituation der Tiefgaragenstellplätze und oberirdischen Stellplätze ist durchweg positiv. In mehreren Quartieren bestehen Wartelisten, lediglich in einem Segment (Betreutes Seniorenwohnen) sind geringfügige Leerstände zu verzeichnen.
Die wenigen gewerblichen Flächen der GEMIBAU sind vermietet; Schwierigkeiten in der Vermietung sind nicht zu erkennen.

V. WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2020 insgesamt 28 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 884 Wohnungen und 380 Tiefgaragen-Stellplätzen, weiterhin wurden für 2 Objekte mit 23 Wohnungen in Fremdverwaltungen durchgeführt.

Lage

1) Ertragslage	2020 T €	2019 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	2.144,3	1.927,8	216,6
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.350,8	1.430,2	-79,4
Betreuungstätigkeit	253,9	262,8	-8,9
Kapitaldienst	6,5	7,6	-1,1
Summe Deckungsbeiträge	**3.755,5**	**3.628,4**	**127,2**
Verwaltungsaufwand	2.222,9	2.138,2	84,7
Betriebsergebnis	**1.532,6**	**1.490,2**	**42,5**
Übrige Rechnung	118,8	113,5	5,3
Jahresergebnis vor Steuern	**1.651,4**	**1.603,7**	**47,8**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	**1.651,4**	**1.603,7**	**47,8**

Aus der **Hausbewirtschaftung** erhalten wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 2,14 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr (1,93 Mio. €) ein Plus von rund 11%. Das hat im Wesentlichen mit einer erheblichen Steigerung bei den Mieterlösen durch Neuvermietung der Kaiserstraße und der Turmstraße in Lahr bereits im Laufe des Jahres 2019 zu tun, was in 2020 voll durchschlägt. Darüber hinaus haben wir im vergangenen Jahr Mietanpassungen vorgenommen beim Mieterwechsel und nach abgeschlossenen Großmodernisierungen. Wir haben aber auch unseren Weg der sukzessiven Mieterhöhungen nach §558 BGB, also mittels Vergleichsmieten, fortgesetzt. Hierbei muss der Mieter der Erhöhung schriftlich zustimmen, was in aller Regel auch erfolgte.

Die Abschreibungen auf Wohn- und andere Bauten haben die 3 Mio. € Marke überschritten und liegen damit um rund T€ 200 höher als 2019. Auch diese Steigerung geht im Wesentlichen einher mit den genannten Neubauten in Lahr, die im Geschäftsjahr komplett zum Tragen kamen. Ebenso führen die umfangreichen Aktivierungen aus dem Modernisierungsprogramm in Höhe von rund 3 Mio. € zu höheren Abschreibungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 6,6 Mio. € auf Vorjahresniveau. Tatsächlich haben wir allerdings zusätzlich rund 3 Millionen Euro mehr in den Bestand investiert, dieser Teil wurde aktiviert und erhöht unser Anlagevermögen.

Die Position der Darlehenszinsen ist mit 1,29 Mio. € trotz erheblich gestiegener Darlehensverbindlichkeiten mit dem Vorjahr fast identisch, Ergebnis des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von 1,35 Mio. €, wobei dieser überwiegend von verkauften Bestandsobjekten herrührt. Wir hatten in 2020 insgesamt 7 einzelne Wohnungen und zwei Reihenhäuser aus dem Bestand veräußert. Die Erträge hieraus betragen 1,85 Mio. €, die Buchwerte, die dabei abgingen, belaufen sich auf rund T€ 607. Zum Deckungsbeitrag tragen auch T€ 110 aktivierte Eigenleistungen bei, das sind Personalkosten unserer Technischen Abteilung, die beispielsweise für Neubauten oder Modernisierungsmaßnahmen aktiviert werden.

1.651,4 T€ ↗

Jahresüberschuss

In 2020 wurden keine Erträge aus Bauträgergeschäften abgerechnet, da es kein Bauträgergeschäft gab. Zukünftig ist hier mit Erträgen zu rechnen, da wir in 2021 wieder im Umlaufvermögen bauen.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist konstant. Die Verwaltergebühren sind hierbei leicht angestiegen, dagegen war unsere technische Abteilung im Jahr 2020 nicht für Wohnungseigentümergemeinschaften tätig, weshalb sich hieraus keine Erträge ergaben. Insgesamt ergibt sich hier ein Deckungsbeitrag in Höhe von rund T€ 254.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit T€ 6,5 sehr gering, was der allgemeinen Zinssituation geschuldet ist.

In der **Übrigen Rechnung** sind diverse Erträge und Aufwendungen aufgeführt, zum Beispiel Versicherungsentschädigungen verschiedener Art, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten oder auch die Auflösung von Rückstellungen. Aus diesem Bereich erhalten wir einen Deckungsbeitrag von T€ 118,8, der leicht höher ist als im Jahr zuvor.

Die **Verwaltungsaufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Eine Steigerung bei Löhnen und Gehältern, die im Wesentlichen der tariflichen Erhöhung entspricht, niedrigere freiwillige soziale Aufwendungen durch pandemiebedingten Wegfall von betrieblichen Veranstaltungen und höhere sächliche Verwaltungskosten insbesondere im Bereich der EDV führen zu einem Aufwand von knapp 3 Mio. €.

Es lassen sich Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung direkt der Hausbewirtschaftung zurechnen (das sind Hauswartleistungen, Gartenpflege und Instandhaltung), und das in Höhe von insgesamt rund T€ 773, die bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung im ersten Betriebsbereich und somit bei der Ermittlung des dortigen Deckungsbeitrages angesetzt wurden. An dieser Stelle werden diese Kosten in gleicher Höhe wieder abgezogen und wir erhalten damit einen Verwaltungsaufwand in Höhe von rund 2,22 Mio. €.

In der Summe erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund 3,87 Mio. €. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **€ 1.651.388,42.**

Die Ertragslage für das Jahr 2020 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2020 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2020 T€	2019 T€
- Jahresüberschuss	1.651,4	1.603,7
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.144,8	2.950,2
- aktivierte Eigenleistungen	-110,3	-133,3
- Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	0,3	0,6
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21,3	52,2
- Zahlungsunwirksame Zuschüsse	-15,0	-108,0
- Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-22,6	-57,6
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.251,8	-1.347,7
- Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.624,4	-188,7
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	-509,3	-102,0
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-265,6	-1.243,6
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.288,6	1.280,7
- Ertragssteuererstattung	2,1	1,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.309,5**	**2.707,8**
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-25,0	-5,1
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.816,0	2.062,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13.786,9	-12.489,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,7	-0,7
- Erhaltene Zinsen	5,5	6,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-11.991,1**	**-10.425,6**
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	13.848,0	15.011,5
- planmäßige Tilgungen	-3.913,8	-3.721,4
- außerplanmäßige Tilgungen	-66,3	-2.001,1
- Gezahlte Zinsen	-1.294,1	-1.287,3
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	158,4	182,4
- Auszahlungen für Dividenden	-427,2	-417,2
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-81,1	-80,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**8.223,9**	**7.686,2**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-1.457,7**	**-31,6**
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.933,7	1.965,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**476,0**	**1.933,7**

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2020 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote sank von 31,9% per 31.12.19 auf 30,4%. Dies ist insbesondere der erneuten umfangreichen Darlehensneuaufnahme geschuldet. Die Eigenkapitalrentabilität blieb konstant bei 4,0% und der Verschuldungsgrad stieg von 2,1% auf 2,3%. Betrugen die Verbindlichkeiten Ende 2018 noch 68,2 Mio. €, waren es Ende 2019 rund 76,7 Mio. € und nunmehr Ende 2020 weisen wir 86,5 Mio. € aus. Für die 3 aktuellen Projekte in Durbach, in der Angelgasse und Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg wurden im vergangenen Jahr insgesamt rund 11 Mio. € Darlehen abgerufen, dazu kamen knapp 3 Mio. KfW-Darlehen für unser umfangreiches Modernisierungsprogramm.

Die Verbindlichkeiten betreffen langfristige Objektfinanzierungen, womit die Zinsen langfristig gesichert sind.

Per 31.12.2020 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund 1,4 Mio. € zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2020 T €	31.12.2020 v.H.	31.12.2019 T €	31.12.2019 v.H.	Veränderung T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögens-gegenstände und Sachlagen	126.675,5	92,4%	116.462,2	92,3%	**10.213,3**
Finanzanlagen	22,2	0,0%	21,6	0,0%	**0,6**
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	3.390,8	2,5%	1.766,4	1,4%	**1.624,4**
Unfertige Leistungen	4.292,3	3,1%	4.285,3	3,4%	**7,0**
Andere Vorräte	234,5	0,2%	220,5	0,2%	**14,0**
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	1.098,9	0,8%	631,7	0,5%	**467,2**
Flüssige Mittel	1.428,5	1,0%	2.805,1	2,2%	**-1.376,6**
Gesamtvermögen	137.142,7	100,0%	126.192,8	100,0%	**10.949,9**

Kapitalstruktur	31.12.2020 T €	31.12.2020 v.H.	31.12.2019 T €	31.12.2019 v.H.	Veränderung T €
Rückstellungen	716,2	0,5%	738,6	0,6%	**-22,4**
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	86.593,0	63,1%	76.740,7	60,8%	**9.852,3**
aus erhaltenen Anzahlungen	4.718,8	3,4%	4.798,4	3,8%	**-79,6**
aus Lieferungen und Leistungen	3.157,1	2,3%	3.342,3	2,6%	**-185,2**
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	284,5	0,2%	282,5	0,2%	**2,0**
Fremdkapital	95.469,6	69,6%	85.902,5	68,1%	**9.567,1**
Eigenkapital	41.673,1	30,4%	40.290,3	31,9%	**1.382,8**
Gesamtkapital	137.142,7	100,0%	126.192,8	100,0%	**10.949,9**

137,1 Mio. €

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich um rund 8,7% von 126,2 Mio. € auf 137,1 Mio. €.

Hauptursache für Steigerung beim **Anlagevermögen** waren die umfangreichen Baumaßnahmen in Durbach, wo 15 Wohnungen fertiggestellt werden konnten (hier wurden in 2020 rund 1,5 Mio. € verbaut) und die Neubauten in Offenburg, Angelgasse sowie Hertha-Wiegand-Straße, die ein Neubauvolumen in Höhe von rund 4,5 Mio. € bzw. 5 Mio. € in 2020 aufweisen. Hinzu kommen erneut erhebliche Aktivierungen aus unserem Instandhaltungsprogramm in der Größenordnung von 3 Mio. €. Durch Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten und Verkäufe von 7 Wohnungen und 2 Reihenhäusern aus dem Bestand kam es zu Abgängen von Buchwerten. In Summe erhöhte sich das Anlagevermögen von 116,5 Mio. € auf 126,6 Mio. €.

Das **Umlaufvermögen** veränderte sich leicht von 9,7 Mio. € auf rund 10,4 Mio. €. Insbesondere der Erwerb eines Grundstücks in Lahr, Hochstraße mit rund 1,3 Mio. € trägt zu dem erhöhten Ausweis bei. Die Bauvorbereitungskosten stiegen an, hier machen sich Aktivitäten bei geplanten Bauträgerprojekten bemerkbar. Erfreulich war die nochmalige Reduzierung bei den Forderungen aus Vermietung, diese sind mit rund T€ 90 (im Vorjahr T€ 105) sehr niedrig. Mögliche Folgen negativer Art bei der Mietzahlung unserer Mieter durch die Corona-Pandemie waren und sind nicht erkennbar, im Übrigen funktioniert unser Mahnwesen sehr gut.

Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend **flüssige Mittel** in Höhe von rund T€ 476 auf den Girokonten sowie Bausparguthaben mit rund T€ 952.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 40,3 Mio. € auf 41,7 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,65 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,212 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Weiterhin erhöhte sich das Geschäftsguthaben von rund 7,52 Mio. € auf rund 7,68 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich insbesondere durch die umfangreiche Darlehensneuaufnahme von 31,9%, auf 30,4%.

Die **Rückstellungen** haben sich in der Summe leicht verringert, es wurden Rückstellungen früherer Jahre aus Bauträgermaßnahmen aufgelöst. Weiterhin finden sich neben den üblichen Rückstellungen für Urlaub sowie für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten insbesondere weitere Rückstellungen für Bauträgermaßnahmen (also für den Fall, dass noch Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden), namentlich für die Kronenwiese und für die Okenstraße 14 in Offenburg. Die Summe der Rückstellungen beträgt insgesamt T€ 692.

Das **Fremdkapital** stieg erheblich von rund 76,7 Mio. € auf 86,5 Mio. € an. Wir haben auch im vergangenen Jahr Kapitalmarktdarlehen und KfW-Darlehen in der Größenordnung von 11 Mio. € für die drei Bestandsbauten Durbach, Schleife 27 sowie Offenburg, Angelgasse und Hertha-Wiegand-Straße benötigt und abgerufen. Darüber hinaus haben wir weitere KfW-Darlehen aufgenommen, insgesamt waren das 2,865 Mio. €, die für diverse Maßnahmen aus unserem Instandhaltungsprogramm benötigt wurden.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

				2020	2019
Eigenkapitalquote	=	Eigenkapital (abzgl.ausst.Einl.) + 75% - SoPo mit RL - Anteil / Bilanzsumme	%	30,4	31,9
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	=	Sollmieten / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	5,54	5,39
% Anteil der Erlösschmälerungen	=	Erlösschmälerungen / Sollmieten und Umlagen	%	1,2	1,1
% Anteil der Mietforderungen	=	Forderungen aus Vermietung / Sollmieten + abger. Umlagen	%	0,5	0,6
Fluktuationsrate	=	Mieterwechsel p.a. / Anzahl der Mieteinheiten	%	7,3	5,8
Leerstandsquote	=	Leerstand von ME am 31.12. / Anzahl der Mieteinheiten	%	1,3	0,9
Instandhaltung/m² p.a.	=	Instandhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche	€	36,13	36,50
Gebäudeerhaltungs-koeffizient/m² p.a.	=	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	50.21	51,35
Verwaltungskosten/m² p.a.	=	Personal- u. Sachaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche	€	11,79	11,60

Die Bilanzsumme stieg erneut deutlich auf 137,1 Mio. € (plus 8,7%) insbesondere durch umfangreiche Bautätigkeit für den Bestand. Hierzu war eine hohe Darlehensneuaufnahme nötig, die sich auf unsere Eigenkapitalquote auswirkte, jedoch sind 30,4% noch immer ein guter Wert.

Die Durchschnittsmiete ist rund 2,8% angestiegen und beträgt jetzt € 5,54/m². Wir haben hierbei neben Mietanpassungen beim Mieterwechsel und Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen auch Erhöhungen nach §558 BGB und neuerdings nach Mietspiegel, welcher in Offenburg seit Herbst letzten Jahres in Kraft getreten ist, vorgenommen. Die noch immer moderate Durchschnittsmiete bietet weiteren Spielraum nach oben in den kommenden Jahren.

Die Mieterfluktuation betrug in 2020 nach 5,8% im Jahr zuvor 7,3%. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass wir durch geplanten Abriss zweier Gebäude in Lahr und einer geplanten Kernsanierung eines Gebäudes in Offenburg insgesamt 36 Mietparteien umsetzen müssen und ein Großteil davon in 2020 abgearbeitet werden konnte. Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote gute 6,0%.

Leerstände (Quote 1,3%) sind nicht strukturell, sondern überwiegend geplant wie z.B. bei anstehenden Modernisierungen oder wie geschildert bei geplantem Abriss. Sie stellen mit den Erlösschmälerungen (Quote 1,2%) aus unserer Sicht eine vernachlässigbare und absolut vertretbare Größe dar.

Die Mietforderungen sind nach 0,6% in 2019 mit nunmehr 0,5 % weiterhin extrem gering, was auf ein geordnetes Mahnwesen hinweist.

Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes sind weiterhin auf einem seit einigen Jahren konstant hohen Niveau. Den vor rund 10 Jahren eingeschlagenen Weg der sukzessiven und nachhaltigen Verbesserung unserer Wohnungen und Gebäude werden wir weitergehen. Instandhaltungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient liegen auf dem Niveau der Vorjahre.

Die Verwaltungskosten bewegen sich im Branchenvergleich traditionell weiterhin auf einem niedrigen, sehr effektiven Niveau.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Vorstand rechnet für das Wirtschaftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 1.570. Damit erreichen wir unser Ziel, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen. Dieses Ziel werden wir durch den prognostizierten Jahresüberschuss erreichen.

Die Mieterträge werden um ca. T€ 300 steigen, zum einen durch Neubezug der 30 in 2020 fertiggestellten Wohnung in der Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg, zum anderen werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach §558 und Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel die Mieteinnahmen erhöhen und die Durchschnittsmiete um ca. 2% steigen lassen. Eine Beeinträchtigung durch die Corona-Pandemie im Bereich der Mietzahlungen unserer Mieter hat es bis auf sehr wenige Einzelfälle nicht gegeben und wir erwarten auch für 2021 keine Auswirkung.

Durch Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen rechnen wir gemäß Wirtschaftsplan mit Erträgen in Höhe T€ 300.

Wir planen, für Instandhaltungsmaßnahmen rund 7,3 Mio. Euro auszugeben, wobei hiervon rund 1,5 Mio. € aktiviert werden und 5,8 Mio. € unser Jahresergebnis beeinflussen.

Die Abschreibungen haben in 2020 die 3 Mio. € Grenze überschritten und werden in 2021 weiter leicht steigen. Keine signifikanten Änderungen zum Vorjahr erwarten wir bei den Personalkosten.

Auch die Zinsbelastung wird sich trotz weiterer Darlehensneuaufnahme für den Neubau der 30 öffentlich geförderten Wohnungen in Offenburg, Hertha-Wiegand-Straße sowie den Neubau der Geschäftsstelle plus 19 Wohnungen (davon 50 % gefördert) in Offenburg, Angelgasse/Wilhelm-Bauer-Straße, kaum ändern und rund 1,3 Mio. € betragen. Dies erreichen wir durch erhebliche Tilgungen von rund 4,1 Mio. € und Ablösung auslaufender Darlehen mit deutlich höherem Zinssatz als das derzeitige Marktniveau.

Die Eigenkapitalquote wird sich leicht nach unten bewegen und rund 30% betragen. Die Liquidität wird im Jahr 2021 jederzeit gegeben sein. Die beiden oben erwähnten Neubauten für den Bestand sind mit langfristigen Darlehen finanziert, diese werden sukzessive nach Baufortschritt abgerufen.

II. Risiko- und Chancenbericht

Risiken

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

Das Anlagevermögen ist durch langfristige Darlehen finanziert. Die Zinsfestschreibungen sind mit unterschiedlichen Laufzeiten bei einigen, unterschiedlichen Finanzierungsinstituten ausgestattet. Unser Finanzierungsmanagement wird ergänzend durch einen externen Berater unterstützt. Zinsänderungsrisiken sehen wir als gering an.

Das mögliche Risiko von ungeplantem Leerstand der zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen sehen wir als sehr gering an. Die Nachfragesituation insbesondere in Offenburg und in Lahr, wo unsere Schwerpunkte liegen, ist nach wie vor sehr gut, besonders im mittleren und günstigen Preissegment, welches wir abdecken. Wir gehen von einer Leerstandsquote und von Erlösschmälerungen im Bereich von ca. 1 bis maximal 1,5% aus. Es wird in 2021 einen etwas höheren geplanten Leerstand aufgrund einer Kernsanierung eines Gebäudes mit 24 Wohnungen in Offenburg, Moltkestraße 13, 15, 17 und aufgrund eines geplanten Abrisses zweier Gebäude in Lahr, Geigerstraße 6 und 8 geben. Dieser Mietausfall wird in den kommenden Wirtschaftsplänen berücksichtigt.

Mögliche Baukostensteigerungen im Neubau stellen ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Baukosten sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen und tun dies ganz aktuell weiter. Die Herstellungskosten haben wir stets im Blick und werden für jedes Projekt die jeweilige Wirtschaftlichkeit prüfen, bevor wir bauen.

Unser langfristiger Modernisierungsplan für unseren Bestand wird weiterverfolgt und abgearbeitet. Grundsätzlich besteht das Risiko, die geplanten Kosten im Wirtschaftsplan durch nicht vorhersagbare Zusatzkosten oder Mehrkosten durch Verteuerung von Baumaterialien nicht einhalten zu können. Aus den gleichen Gründen sind Kostenüberschreitungen im Neubau möglich. Wir minimieren dieses Risiko, indem wir diesen Bereich regelmäßig in kurzen Intervallen auf den Prüfstand stellen, um auf die mögliche veränderte Marktsituation reagieren zu können. Das Risiko der Baukostenüberschreitungen schätzen wir als mittel bis hoch ein.

Die Genossenschaft verfügt über Kontroll- und Überwachungsinstrumente, die eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglichen und Risiken frühzeitig erkennen lassen. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken. Die Genossenschaft ist unverändert in der Lage, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß und in vollem Umfang zu erfüllen. Der Vorstand geht auch in Zukunft von dem Fortbestand der Genossenschaft und einer positiven Gesamtentwicklung aus.

Chancen

Aufgrund des sehr guten Fundaments gewachsener Geschäftsbeziehungen zu vielen Handwerksfirmen, die wir für Instandhaltung unserer 2.747 Wohnungen beauftragen, sehen wir die Chance, bei größeren Ausschreibungen für Modernisierungen aber auch für den Neubau gute Marktkonditionen zu erhalten, da diese Firmen aufgrund wiederkehrender Aufträge gerne für die Genossenschaft arbeiten.

Eine weitere Chance sehen wir nach wie vor darin, generell bei uns als Genossenschaft zu wohnen. Durch Dauernutzungsverträge erhalten unsere Mieter, die gleichzeitig Mitglieder sind, eine zwischenzeitlich hoch geschätzte Sicherheit, in ihrer Wohnung zu vernünftigen Preisen bleiben zu können. Gerade in unsicheren Zeiten ist dies ein wichtiger Faktor.

Eine weitere Chance liegt in der aktuellen Durchschnittsmiete von € 5,54 je m² Wohnfläche. Diese Miete lässt für die Zukunft einen relativ großen Spielraum für höhere Erträge. Allerdings werden wir dieses Instrument so wie bislang auch moderat und sozialverträglich anwenden.

Eine Chance auf ein höheres Jahresergebnis könnte auch durch Verkauf weiterer neben den bereits im Wirtschaftsplan eingerechneten Bestandswohnungen erreicht werden. Dies ist allerdings keine aktive Unternehmenspolitik, sondern ergibt sich bei einer freiwerdenden und noch der GEMIBAU gehörenden Wohnung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft, die dann verkauft wird. Die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien ist sehr hoch, weshalb gute Erträge zu erzielen sind.

Eine weitere Chance sehen wir darin, durch Bauträgergeschäft in den kommenden Jahren Erträge zu generieren, die wir wiederum in unseren Bestand reinvestieren können. Aktuell sind hierzu 4 Projekte in Planung, bei zwei dieser Projekte in Offenburg mit insgesamt 54 Einheiten möchten wir in diesem Jahr mit dem Bau beginnen. Positive Auswirkungen auf unser Ergebnis werden sich spätestens 2023 einstellen.

GEMIBAU
Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg
www.gemibau.de