



GESCHÄFTSBERICHT 2021

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Gründung:

1951

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

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

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

	Inhalt				
	04	10	16	28	42
	Daten und Fakten: Das Wichtigste im Überblick	Wo befinden wir uns? Im Konzept Zerstörung	Interview Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mieter- bundes Baden- Württemberg Meinungen Umgang mit der Schere	Neue Geschäftsstelle der GEMIBAU Die Objekte: Neubauten Sanierungen Vorhaben	Der Bericht des Aufsichtsrates

Sitz:



Wilhelm-Bauer-Straße 19
77652 Offenburg
Fon: 0781-96869-60
Fax: 0781-96869-89
Mail: info@gemibau.de
Web: www.gemibau.de

Aufsichtsrat



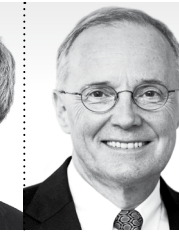
Reinhart
Kohlmorgen
(Vorsitzender)
bis 30.06.2021



Markus Bruder
(Vorsitzender)
ab 01.07.2021



Richard Bruder
(stellv.
Vorsitzender)



Dr. Christoph
Jopen
(stellv.
Vorsitzender)



Rainer
Herrfurth



Martin Kern



Claudia Kohnle



Dr. Hubertus
Lange



Christine
Mildenerger



Alfred Schütz



Bilanzsumme T€

140.765,2

100 %

Vorjahr
137.142,6

Steigerung aufgrund
gestiegener Bauvor-
bereitungskosten für
anstehende Projekte



Jahresüberschuss T€

1.932,9

Vorjahr
1.651,4

Bisher höchster
Überschuss seit
Bestehen der
Genossenschaft



Dividende

6 %

Ausschüttung 6 %

Dividende liegt seit
Jahren deutlich über
dem aktuellen Zins-
niveau



Eigenkapitalquote

30,7

Vorjahr
30,4

Gutes,
stabiles Niveau



Eigenkapitalrentabilität

4,5

Vorjahr
4,0

Weiterhin
hohes Niveau



Cashflow

5.304,7

Vorjahr
4.692,5

Konstant
hoher Wert

Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

74

Vertreterversammlung am 01. Juli 2021

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2020 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

Wiederwahl: Markus Bruder, Richard Bruder, Dr. Christoph Jopen

Ausgeschieden: Reinhart Kohlmorgen

Personal

35

17 Mitarbeiter in Vollzeit und 7 Mitarbeiter in Teilzeit in der Verwaltung

1 Neueinstellung, 1 Abgang

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb Vollzeit

Daneben werden 24 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt (Vorjahr: 25)

3

3 Auszubildende

2

2 Personalversammlungen, Mitarbeitergespräche, erneuter Lockdown

3

3 Mieterzeitungen, die über aktuelle Geschehnisse in der Genossenschaft informieren



Eigene Mietwohnungen

2.784

100 % Vorjahr 2.747

Erhöhung durch Fertigstellung von Neubauten



Gesamtwohnfläche m²

200.744,90

Vorjahr 198.208

Steigerung aufgrund Neubautätigkeiten



Anzahl Bewohner

5.888

Vorjahr 5.840

Auf vergleichbarem Niveau wie im Vorjahr



Fluktuation

7,7 %

Vorjahr 7,3 %

Weiterhin guter Wert



Durchschnittsmiete pro m²

5,64

Vorjahr 5,54

Geringfügige Steigerung durch allgemeine Mietanpassungen und Neubezug

Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des lokalen Mietmarktes







Umsatzerlöse T€

21.253,40

Vorjahr 20.620,00

Steigerung durch Vermietung von Neubauten

Projekte

			
Umzug der GEMIBAU in ihre neue Geschäftsstelle	Neubau von 39 öffentlich geförderten Wohnungen in 2 Projekten	Baubeginn von 72 Wohnungen in 3 Projekten als Bauträgermaßnahmen	Sanierung der Außenfassade, Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Erstellung der Außenanlagen
Offenburg Wilhelm-Bauer-Straße 19	Offenburg - Wilhelm-Bauer-Str. 19/21 - Hertha-Wiegand-Str. 1/6/8	Offenburg - Lihlstraße - Maria-Juchacz-Straße - Louis-Pasteur-Straße	Lahr Johann-Sebastian-Bach-Str. 18/20

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

6.519,8

100 %
Vorjahr
10.864,8

Weiterhin hohes Investitionsvolumen

Investitionsvolumen Modernisierungen

5.755,8

Vorjahr
6.866,3

Weiterhin auf hohem Niveau

Instandhaltungsaufwand

2.905,0

Vorjahr
2.493,2

Weiterhin auf hohem Niveau

Anzahl Mitglieder

3.751

Vorjahr
3.729

Geringe Steigerung Mitgliederzahl

Gezeichnete Anteile

23.881

Vorjahr
24.877

Weiterhin hohes Niveau

Geschäftsguthaben

7.150,2

Vorjahr
7.445,6

Geringfügige Reduzierung aufgrund Satzungsänderung

Wo befinden wir uns?

Im Konzept Zerstörung

Zum dritten Mal in Folge müssen wir in einem Bericht, der sich mit dem Vorjahr beschäftigen soll, Bezug nehmen zur aktuellen Gegenwart. Erst bei Corona, jetzt im Krieg. Beides veränderte jeweils zu Jahresbeginn jede (aus heutiger Sicht fast romantische) Idee einer linearen Fortentwicklung des Erreichten. Corona seit Ende Januar 2020 und ab 24. Februar 2022 der Krieg. Beides folgt dem Konzept der Zerstörung, des Vernichtens, Ausmerzens und Auslöschens. Bestehendes, Aufgebautes, Erreichtes, Liebgewonnenes – gilt alles nichts. Im Gegenteil: Fast scheint es dem Konzept inne zu sein, das von ihm ausgehende Leid nicht nur ignorieren, sondern sogar als Quell und Antrieb für noch mehr Zerstörung nutzen zu wollen. Stur auf Vollendung drängend, bis es „programmgemäß“ alles beseitigt hat. Leben, Familien, Häuser, Industrien, Infrastrukturen, Preisgefüge, Lieferketten, Verlässlichkeiten, inneren Frieden und möglicherweise sogar auch Hoffnung.

Was ist dem entgegensetzen? „In Krisen“, so sagt man, sei „das erste Opfer der Anstand“. Eine Spurensuche:

Irritierte, instabile Zustände sind Gelegenheiten für Neuordnungen. Dem allzu menschlichen Reflex der Ergriffenheit nachgebend über die Zustände zu lamentieren, ist Zeitverlust, der genutzt wird von jenen, die die Zustände neu ordnen. Manche sind hier extrem schnell.

Entscheidend ist jedoch nicht allein deren Geschwindigkeit, sondern die programmatische Richtung, in die sie mit ihren Neuordnungen streben:

Die Sache mit dem Strom

Die kriegsgetriebene Gaspreiserhöhung verteuert den Strom um das Doppelte bis Dreifache. Nicht aber weil die Stromerzeugung pauschal 300 Prozent mehr kostet, sondern weil der Strompreis vom jeweilig teuersten Kraftwerk diktiert wird, das man gerade noch zur Stromversorgung benötigt. Aktuell eben das Gaskraftwerk. Alle anderen Kraftwerke hingegen, Atom- und Kohlekraftwerke, Ökostrombetreiber mit Windkraftanlagen, kleinere Wasserkraftwerke und Besitzer von Solaranlagen können ihren günstig erzeugten Strom nun zu den überteuerten Preisen des teuersten Gaskraftwerks abrechnen. Und damit ungeniert Gewinne machen: Ende Januar 2022 sprang der Strompreis sogar kurzfristig über die 600-Euro-Marke, während zum Frühjahr 2021 die Megawattstunde noch für unter 40 Euro zu haben war. Ein Branchen-Insider, befragt von Focus Online und um Anonymität bittend, hat errechnet, dass bei einem durchschnittlichen Börsenstrompreis von 185 Euro/MWh in diesem Jahr rund 9.100.000.000 Euro an Zusatzgewinn entsteht. Vor allem die Wind-Energie-Branche würde davon mit 7,9 Milliarden Euro profitieren ohne den Stromverbraucher daran beteiligen zu müssen. Eine Besonderheit im deutschen System, die andere Länder längst abgeschafft haben. Das Konzept ‚Zerstörung‘ ist auch hier bei uns angekommen, direkt bei einigen „Versorgern“.

Ähnliches bei der längst überfälligen und ab Juli vorgezogenen Abschaffung der EEG-Umlage: Den Stromnetzbetreibern und Versorgern entstehen wegen der derzeit hohen Strompreise kaum mehr Unkosten beim Handel mit Ökostrom. Das EEG-Konto saldierte zum Ende des Jahres 2021 ein Plus von 10,6 Milliarden Euro. Doch auch hiervon sehen die Verbraucher nichts. Im Gegenteil: Viele wurden bei der Stromrechnung weiterhin übervorteilt und zahlten nach wie vor 6,5 statt wie ab 1. Januar vorgesehen 3,7 Cent pro Kilowattstunde. Und selbst die 3,7 Cent stellten ebenfalls ungerechtfertigte Zusatzgewinne dar. Der Krieg ist unter uns, jede Kilowattstunde.

Die Sache mit dem Gas

Weil die Europäer seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs so schnell wie nur irgend möglich unabhängig werden wollen von den 40 Prozent russischen Gasimporten, verkaufen die Amerikaner so viel Flüssiggas über den Atlantik Richtung Europa, wie es nur geht. Dies aber hat zur Folge, dass die Gasvorräte in den USA schrumpfen (seit Anfang April fast 20 Prozent niedriger als üblich), was dort den Terminmarktpreis für Gas auf ein neues 13-Jahreshoch von knapp 8,2 USD je mmBtu steigen lässt. Eben u.a. aufgrund der hohen Exporte. In Europa angekommen kostet dieses Gas dann 100 EUR je MWh – viermal so viel wie in den USA. Noch.

Das zugrundeliegende Ziel „Unabhängigkeit“ ist also per se nicht erreichbar. Der Abhängige tauscht nur seine Vertrauensbereitschaften. Aktuell zu Katar, das politisch neutral erscheinen möchte, wirtschaftspraktisch jedoch zu China tendiert und einst angekündigt hatte, die in diesem Jahr auslaufenden Gas- und Ölverträge mit den westlichen Firmen mit einem Importvolumen von ca. 5 Prozent nicht zu verlängern. Nach dreißig Jahren hat Katar ausreichend Knowhow angesammelt und ist selbstständiger geworden. Entsprechend werden die neuen Verträge verhandelt. Langfristig (mindestens 20 Jahre), ölpreisgebunden, bestimmungsortsgebunden. Bedingungen, die den Unabhängigkeits- und Klima-Ideen Europas zuwiderlaufen. Gleichzeitig hat Katar vier Tanker für Flüssiggas in China bestellt. Und Deutschland besitzt nicht mal einen Terminal dafür. Während Greenpeace den Ausstieg aus Erdgas fordert, zumindest drastische Maßnahmen,

Wo befinden wir uns?

um den Gasverbrauch zu verringern. „Es kann nicht sein“ so der Greenpeace-Energie-Experte Gerald Neubauer, „dass der Einbau von Gasheizungen in Deutschland immer noch staatlich gefördert wird. Die Bundesregierung muss jetzt ein schnelles Verbot neuer Gasheizungen, eine Ausbauoffensive für 500.000 Wärmepumpen bis zum nächsten Winter und eine große Energiesparkampagne umsetzen“.

Doch weder gibt es genügend Wärmepumpen, noch ausreichend geschultes Installations-Personal, zudem überhaupt kaum Handwerkerkapazität und schon gar nicht das Geld, gerade bei den aktuellen Baupreisen. Von den überaus komplizierten Antragsprozeduren gar nicht erst zu reden.

Wo, bitte, ist hier Frieden in Sicht?

Die Sache mit dem Holz

Der Baustoff Holz, 2020 wegen des Borkenkäferbefalls in Deutschland noch im Überfluss vorhanden, wurde plötzlich sehr knapp.

Anfang April 2020 fiel der Holzpreis auf (im internationalen Handel) USD 259,80 – bereits 5 Monate später hatte er sich auf USD 879,90 mehr als verdreifacht (finanzen.net). Dieser starke Anstieg war unter anderem auf die niedrigen Zinssätze zurückzuführen: sie forcierten den Hausbau. Zusätzlich sorgte das Social Distancing für eine sprunghafte Zunahme der Bauvorhaben.

Doch zusätzlich preistreibend ist der gigantisch gestiegene Nachfrageboom aus dem Ausland: USA baut Häuser überwiegend aus Holz, doch Käfer hatten große Waldflächen des benachbarten Hauptlieferanten Kanada zerstört. China hat einen riesigen Hunger auf unser Holz, weil es dort kaum eigene Ressourcen gibt. Die Nachfrage war so groß, dass massenweise Holz aus Europa exportiert wurde. Seit 2015 hat sich die Exportmenge von Rohholz mehr als verdreifacht. So wurde Holz hierzulande ein knappes Gut, und die Preise explodierten. Womöglich wird durch das Leerkaufen deutscher Holz-Bestände der Markt in den USA so weit gesund reguliert, dass dort am Terminmarkt der Holzpreis wieder auf Normalniveaus fallen könnte. Dann müsste nur noch die ausländische Nachfrage nach deutschem Holz sinken, oder das Angebot weiter deutlich ausgebaut werden ..., ja dann wäre alles wieder „normal“ ...

Seit der Wiedervereinigung 1989 – so das Statistische Bundesamt – ist noch nie so viel Holz eingeschlagen worden wie im vergangenen Jahr. Doch die Waldbesitzer kommen mit dem Fällen gar nicht hinterher. Selbst wenn sie es könnten: Sie haben nichts vom höheren Preis. Vom Boom profitieren bislang nur die Händler, die das Holz dann lieber in die USA verkaufen. Zu noch viel höheren Preisen als bei uns.

Findet nicht jeder Krieg immer unter Mitmenschen statt?

Die Sache mit dem Betonstahl, dem Flachglas, den Bitumen, Dämmstoffen, Kupferrohren ... kurz: mit den Baukosten

Die Baukosten explodieren und steigen so stark wie seit 50 Jahren nicht mehr. Zusätzlich rund 60.000 Euro muss ein Bauherr für sein mit 400.000 Euro ohnehin kaum noch zu realisierendes Häuschen aufwenden, 15 Prozent mehr als vor einem Jahr. Aber kein Maurer, Dachdecker, Elektriker oder Fliesenleger hat dadurch 15 Prozent mehr Lohn in der Tasche, um damit 100 Prozent mehr für Benzin, Butter und Heizöl bezahlen zu können.

Gleichzeitig rollt mit dem sehr ambitionierten Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und der EU-Renovierungsinitiative eine Bau- und Sanierungswelle auf Deutschland zu (für die – wie bereits angemerkt – schon jetzt die Handwerkskapazitäten bei weitem nicht ausreichen). Dabei würde sich durch die steigenden energetischen Anforderungen an die Gebäude im Zuge der geplanten EU-Gebäuderichtlinie das Wohnen und Bauen noch einmal weiter drastisch verteuern. Dies steht jedoch in absolutem Widerspruch zum erklärten Ziel der Politik, möglichst schnell

bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen zu schaffen und zu erhalten (siehe auch Gaßmann-Interview auf Folgeseiten).

Die Frontlinien laufen mitten durch die Wohnung.

Die Sache mit dem Klima

Insgesamt drei staatliche KfW-Förderprogramme für energieeffiziente Gebäude wurden am 24.1.22 mit sofortiger Wirkung gestoppt, neue Anträge können mehr eingereicht werden: das Programm „Effizienzhaus 55“ (EH55), das Programm „Effizienzhaus/-gebäude 40“ (EH40) und die „energetische Sanierung“. Ersteres lief ohnehin Ende Januar 2022 aus.

Das Bundeswirtschaftsministerium begründet die Maßnahme mit Geldmangel. Sie sah sich angesichts einer Antragsflut und Mehrkosten in

Milliardenhöhe gezwungen, die staatliche Förderungen für Neubauten und Sanierungen sofort zu beenden. Zudem entsprächen die Anforderungen eines EH 55 sowieso dem derzeitigen Baustandard, solche Neubauten seien also kein Beitrag mehr zu mehr Klimaschutz. Das EH55-Programm sei hier eine „veraltete Förderung, die falsche Anreize setze“, so Energiestaatssekretär Patrick Graichen. Doch auch die Förderung des Effizienzhauses 40 wurde gestoppt. Und die Förderung für energetische Sanierungen. Sobald entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt sind, sollen sie wieder aufgenommen werden. Aber was heißt „sobald“? Nach den 100 Milliarden bereitgestelltem Sondervermögen für Rüstung?

So wird an diesem Stopp vor allem kritisiert, dass er dem Versprechen der neuen Regierung, Verlässlichkeit und die notwendige Planbarkeit für Unternehmen zu gewährleisten, widerspricht. Ein Umschwenken von EH55 auf ein KfW-40-Niveau sei wegen der fast immer erforderlichen Umlanung schlicht nicht möglich und die daraus resultierenden Mieten von vielen Menschen nicht bezahlbar.

Wieso muss auch hier solcher Unfrieden herrschen?

Die Sache mit dem Bauen Wollen, Sollen und Können

Bauen soll kostengünstiger werden, aber die Gebäude sollen gleichzeitig energieeffizient gebaut werden, erneuerbare Energien nutzen, gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz einhalten, am besten barrierefrei sein, über moderne Medienversorgung, eine zukunftsfähige Elektromontage, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhte Sicherheitsstandards z. B. bei Aufzügen und Trinkwasserzubereitung verfügen. Die drastische Zunahme restriktiver Verordnungen (5.000 Bauvorschriften 1990 – aktuell über 20.000!) verteuert das Bauen – addiert zu all den anderen Baukostensteigerungen in vielen Fällen bis hinein in die Unwirtschaftlichkeit. Längst entsprechen die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau (linear in Höhe 2 %) nicht mehr den tatsächlichen Lebenszeiten. Zugleich fehlt es an Grundstücken – aber auf grüner Wiese soll nicht gebaut werden. Steht dann doch ein kommuna-

Wo befinden wir uns?

les Baugrundstück zum Verkauf, ist die Kommune im Konflikt zwischen ihrem Interesse an hohen Grundstückspreisen und der sozialen Forderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Weitere Zielkonflikte, die immer schwieriger auszuhandeln sind wie z.B. zwischen den Belangen des Umweltschutzes und des Wohnungsbedarfs, sowie Personalmangel machen die planungsrechtlichen Verfahren langwieriger, komplizierter und konfliktanfälliger. Nicht zuletzt die Zustimmung der benachbarten Bewohnerschaft: auch sie ist heute nicht mehr ganz so leicht zu erreichen. Der Anwohnerprotest ist gelernte Kultur. Der Kleinkrieg im Alltag: weites Feld für Konflikte.

Die Sache mit dem Mieten

Nach den Rezepten für Mietendeckel und Enteignungen steht in Berlin aktuell die Begrenzung von Wohnraum zur Debatte. Die Idee von Marlen Kern, Chefin des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen: Wer in einer „zu großen“ Wohnung lebt, muss entweder ausziehen oder eine Unterbelegungsabgabe zahlen. Anstatt die versprochenen Wohnungen zu bauen, könnte das Mietrecht so geändert werden, dass Mietern gekündigt werden kann, wenn sie zu viele Quadratmeter bewohnen. Insbesondere für alleinstehende Ältere eine Kriegserklärung.

Aber noch gelten bestehende Mietverträge, noch manche gesetzliche Regelungen, die Mieter schützen, noch bleiben die meisten Vermieter in der Regel verständlich und abwartend, wohin die Entwicklung gehen wird. Und doch: Auch ohne ihren Wunsch nach Kostendeckung wird das Mieten für eine zunehmende Zahl an Menschen, auch aus mittleren Einkommensschichten unbezahlbarer. Die Nebenkosten erreichen leicht das Niveau der Kaltmiete – bereits im Herbst werden mit den Nebenkostenabrechnungen viele in ernste Probleme kommen. Die Löhne und Einkommen steigen nicht proportional (u.a. mit der Begründung der Arbeitgeber, für sie wäre ja bereits alles teurer), also muss das deutlich teurere Wohnen durch Verzicht auf Bisheriges vom Mieter irgendwie querfinanziert werden. Die Attraktivität von Investitionen in Neubauten und Instandhaltungen wird für Vermieter durch die hohen Baukosten, geringe Verfügbarkeit von Material und Fachkräftemangel nicht gerade steigen. Mietwohnraum wird dann auch vermietet teurer.

Beeinflussen dürfte den Immobilienmarkt zudem, dass es kurzfristig einen Bedarf von Hunderttausenden Wohnungen in Deutschland für Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine geben wird. Nach einer Analyse des Spitzenverbands Zentraler Immobilien-Ausschuss (ZIA) dürfte die Zahl der Flüchtenden bei mindestens 310.000 liegen, was 120.000 zusätzlichen Wohnungen entspräche. Im mittleren Szenario müsste sich Deutschland auf etwa 810.000 Flüchtende und einen Bedarf an 310.000 Wohnungen einstellen, im Maximalfall sogar bis zu 1,29 Millionen Menschen und 500.000 zusätzliche Wohnungen. Dagegen wirkt das Ziel der Bundesregierung, 100.000 neue Sozialmietwohnungen in den nächsten 4 Jahren zu bauen, fast schon weltfremd – bei in den letzten Jahren gerade mal 750 gebauten Sozialwohnungen in Baden-Württemberg.

In Deutschland liegen längst scharf gestellte Tretminen für den Sozialen Frieden.

Die Sache mit dem Leben

Eine aktuelle Studie der Beratungsgesellschaft PWC sieht pro Jahr 3000 Euro Mehrkosten auf einen durchschnittlichen Vier-Personen-Haushalt zukommen. Der evangelische Wohlfahrtsverband Diakonie Deutschland rechnet mit einem deutlichen Anstieg der Armut und fordert eine „armutsfeste Grundsicherung“. Nirgends ist der Benzinpreis so stark gestiegen wie in Deutschland. Drastische Erhöhung gerade auch in der versorgungsnotwendigen Lebensmittelbranche. Brot kann die 10-Euro-Grenze erreichen, so Prognosen. Doch der aktuelle Versuch eines bundesweit etablierten Lebensmittelherstellers, die krisen- und kriegsbedingten Kostensteigerungen für Energie und Rohstoffe zumindest in Teilen seinen Handelspartnern weiterberechnen zu dürfen,

stößt auf Widerstand: Innerhalb einer Stunde nach Ankündigung seiner beabsichtigten Preiserhöhung erreichten ihn acht E-Mails von Handelsunternehmen mit dem Inhalt „abgelehnt!“. Ebenso ging es der Großbäckerei Kuchenmeister. Mehr noch: Trotz akutem Mangel an Rohstoffen und LKW-Fahrern fordern viele Handelsketten von den Produzenten mittlerweile empfindliche Strafzahlungen für auch nur um Stunden verspätete Anlieferung. Knapp 5.000 Euro pro LKW (Lidl). In welchem Krieg befinden wir uns eigentlich?

Die Antwort ist nicht schön, da sie keine 2.000 Kilometer entfernt liegt, sondern direkt hier vor uns im tagtäglichen Denken vieler Menschen: Wir befinden uns im Krieg zur Zerstörung der Solidarität. Des Mit- und Füreinanders. Des Verstehens Wollens, dass nur Respekt, Verlässlichkeit und unbedingter gemeinsamer Aufbauwille weiterführt. Dass Aggression, Gier und Übervorteilung Methoden sind, die ihrem eigenen Ziel der Durchsetzung von Interessen schaden. Weil sie nichts konstruktiv aufbauen, sondern in „Feinden“ denken, sie ausnutzen, abzocken und zerstören wollen. Rein zur eigenen Freude am egozentrischen Vorteil. Möglicherweise ist diese Einsicht jedoch erst das Produkt einer Katastrophe? Wenn alles zerstört ist? Braucht die Bereitschaft zum Frieden wirklich einen solchen Krieg?

Ausgestattet mit allen Möglichkeiten, biologisch, technologisch, moralisch, humanistisch, intellektuell ... damit sollten wir doch zu einem konstruktiven Miteinander fähiger sein.

Es wäre an dieser Stelle billig zu sagen, dass sich die GEMIBAU mit ihrer genossenschaftlichen Grundidee dieser Herausforderung seit ihrer Gründung 1951 verpflichtet fühlt. Denn das ist jeder von uns.

INTERVIEW

„Viele Entscheidungen in der Politik sind durch mächtige Interessen bestimmt“

sagt Rolf Gaßmann, u.a.* Vorsitzender des Mieterbundes Baden-Württemberg, im Interview mit GEMIBAU.

Seit über 30 Jahren kämpft er für bezahlbares Wohnen und damit gegen den Trend: Zunehmender Sozialabbau, zunehmende Wohnungsknappheit und steigende Belastungen scheinen trotz aller Errungenschaften einer modernen Wohlstandsgesellschaft nicht vermeidbar – zulasten immer größerer Teile unserer Gesellschaft.

Die Ursachen hierfür sind – auch bei aktuell verstärkenden Effekten – nicht primär krisenbedingt, vor allem nicht immer rationaler Natur.

*) Vorsitzender des Mietervereins Stuttgart und Vorsitzender des Mieterbundes Baden-Württemberg, Vorstandsmitglied des Deutschen Mieterbundes und Mitglied im Präsidium des Deutschen Mieterbundes Berlin sowie Vizepräsident der Internationalen Mieterunion IUT mit Geschäftsstellen in Brüssel und Stockholm

Herr Gaßmann, Ihre Forderungen an die Politik sind glasklar, zudem von Ihnen seit Jahren wiederholt:

- Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand auf 3 Prozent pro Jahr,
- eine wirksame Mietpreisbremse für neue Mietverträge, ohne Ausnahmen,
- ein wirksames Wirtschaftsstrafrecht gegen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher,
- sowie keine Zweckentfremdung von Wohnraum und ein Leerstandsverbot.

Was fehlt Ihren Forderungen an Überzeugungskraft, um umsetzbar zu werden?

Gaßmann: Wir haben mit der Kappungsgrenze bei Modernisierungsmieterhöhungen, den verringerten Mieterhöhungsmöglichkeiten in 88 Städten des Landes oder der Mietpreisbremse einiges erreicht. Doch Wohnungspolitik ist von Interessen geleitet und die Lobby der Hauseigentümerverbände hat insbesondere bei CDU und FDP starke Fürsprecher.

Ihre Forderungen beruhen auf einem sozial geprägten Verständnis eines „natürlichen Anspruchs“ auf Wohnraum, dem „Grundrecht auf Wohnen“. Wie aber sind die sozial und finanziell eskalierenden Konflikte im Wohnungsmarkt lösbar, deren Urknall bereits darin wurzelt, dass bei relativ zur Fläche steigenden Bevölkerungszahlen begrenzt verfügbarer, nicht herstellbarer Grund und Boden justiziables Eigentum von Individuen sein darf?

Gaßmann: In Art. 14 des Grundgesetzes steht „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Die höchsten Gerichte leiten daraus auch einen Schutz der Mieter vor Ausbeutung ab und dass Vermieter keinen Anspruch auf eine höchst mögliche Rendite haben. Zwar steht weder im Grundgesetz noch in der Landesverfassung ein „Recht auf Wohnen“, wohl aber verpflichtet das Sozialstaatsprinzip aus Art. 20 den Bund, die Länder und Gemeinden dazu, für angemessenen Wohnraum für alle Menschen in Deutschland zu sorgen.



INTERVIEW

Sie äußerten „Wir brauchen eine neue Wohnungspolitik, welche das existenzwichtige Grundversorgungsgut für alle Menschen zu leistbaren Bedingungen ermöglicht“. Welche Form der Wohnungspolitik nach den Prinzipien des „Grundversorgungsgutes“ schwebt Ihnen vor?

Gaßmann:

In den ersten Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg war gesellschaftlicher Konsens, dass der Staat die Wohnungsver-sorgung für breite Schichten der Gesellschaft fördert. In den letzten Jahrzehnten wurde dieser Förderauftrag auf die Ärmsten verengt und öffentliche Wohnungsbestände wurden an Vonovia und Consorten verkauft. Dies führte dazu, dass heute selbst Haushalte mit mittlerem Einkommen oft keine bezahlbare Wohnung finden.

Ich halte es wieder für notwendig, dass große Wohnungsbestände dauerhaft in genossenschaftlichen und kommunalen Händen liegen. Denn diese sind nicht nur am Profit orientiert und können gewährleisten, dass niemand mehr als 30 Prozent seines Einkommens für das Wohnen ausgeben muss.

In ihrem Wahlprogramm 2021 forderte die CDU, die Fördermittel des Bundes müssten durch Landesmittel in mindestens der gleichen Höhe ergänzt werden. Im aktuellen Haushalt steuert das Land jedoch nicht einmal ein Drittel der Wohnbaufördermittel bei. Die Grünen, SPD und FDP versprachen im Koalitionsvertrag der Ampel in Berlin den Neubau von 100.000 Sozialmietwohnungen in den nächsten 4 Jahren, umgelegt auf BaWü sind das pro Jahr 14.000 Wohnungen bei gerade mal 750 gebauten in den letzten Jahren. Hier stellen die Grünen die Landesregierung, sehen jedoch keinen Grund für eine Erhöhung der

dafür notwendigen Landesfördermittel. Ihre Reaktion darauf: „In schön formulierten Wahlprogrammen kann niemand wohnen“. Ist das schon Fatalismus oder welche Möglichkeiten für Fortschritt sehen Sie angesichts derartiger Widersprüchlichkeit?

Gaßmann: Wir werden die Regierungsparteien in Baden-Württemberg regelmäßig an ihre Wahlversprechen erinnern und pochen auf deren Umsetzung. Weil andere Bundesländer wie Bayern und Hamburg im geförderten Wohnungsbau deutlich besser sind, haben wir schon mehrmals gefordert, deren Erfolgsrezepte zu kopieren: mehr Geld in die Mietwohnungsförderung geben und eine eigene Landeswohnungsgesellschaft gründen. Diese Gesellschaft soll dort bauen, wo es keine Genossenschaften oder kommunale Wohnungsgesellschaften gibt oder diese nicht bauen.

Laut Statistik gilt ungefähr jeder zehnte Haushalt als arm. Entsprechend diesem Bedarf müsste von allen 5,1 Mio. Wohnungen in BaWü jede zehnte eine Sozialwohnung sein - tatsächlich ist es nur jede 100ste. Das heißt, von 10 berechtigten Haushalten gehen heute 9 leer aus. Dies wurde schon vor Jahren auch vom renommierten Pestel-Institut ermittelt.

So plakativ diese Zahlen wirken – sie scheinen wenig Eindruck zu machen: Heute gibt es sogar 10.000 Sozialwohnungen weniger als 2015. Welche Ursachen sehen Sie für dieses Versagen in der Wohnungspolitik?

Gaßmann: Leider gab es in der Wohnungspolitik keine Stetigkeit. Alle 10 Jahre haben die Verantwortlichen in Bund, Land und Kommunen die Wohnungsfrage für gelöst erklärt und die Wohnbauförderung faktisch eingestellt, um danach zu merken, dass ohne kontinuierliche Förderung wieder neue Wohnungsnot entsteht. Das Auf und Ab in der Wohnbauförderung ist auch extrem schwierig für Wohnungsgenossenschaften und Baufirmen.

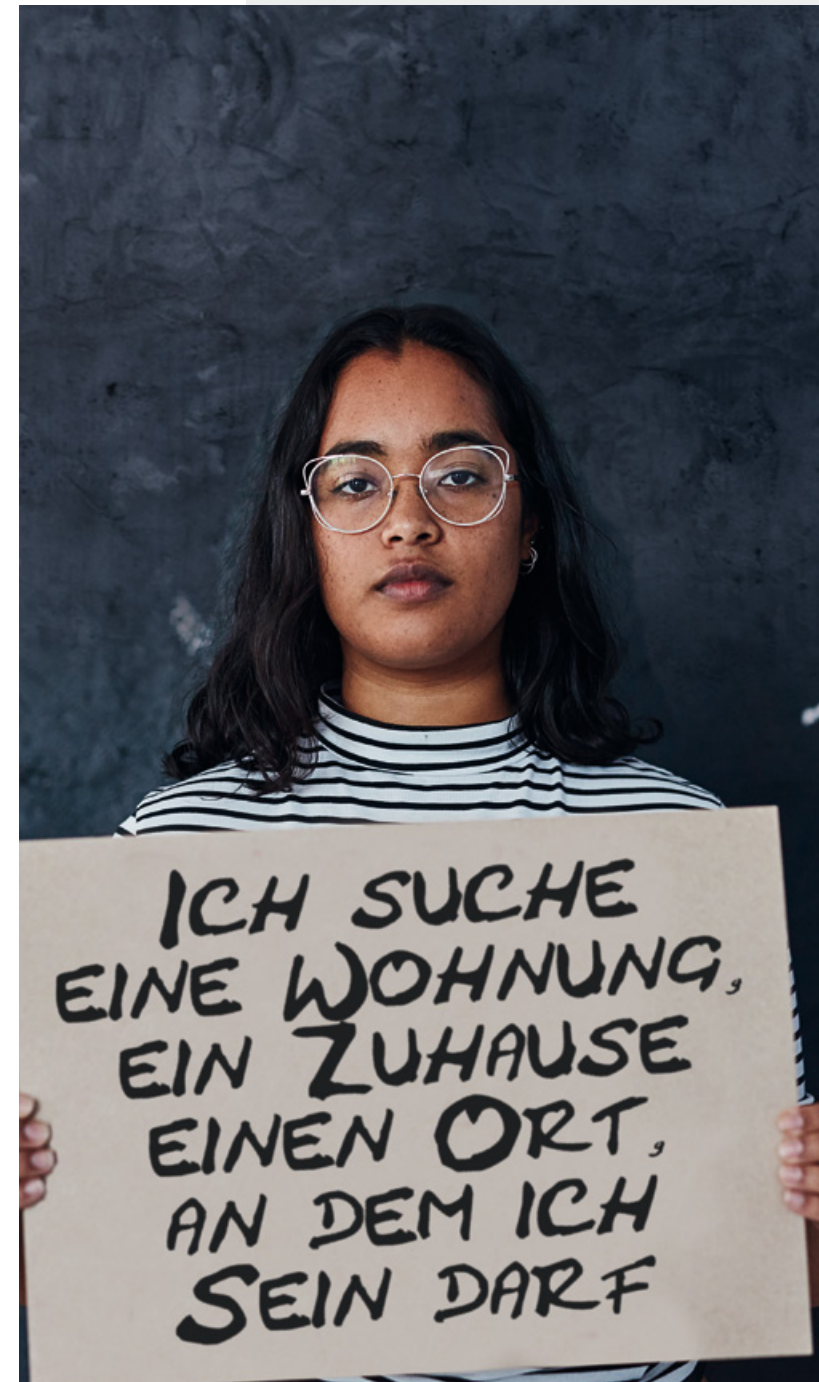
Auch haben viele Verantwortliche geglaubt, wir werden älter und weniger und brauchen weniger Wohnungen. Doch nicht die Demographie bestimmt die Wohnungsnachfrage, sondern die wirtschaftliche Entwicklung. So sind in Stuttgart allein in den letzten 10 Jahren 70.000 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden, nicht aber die dafür notwendigen Wohnungen. In vielen Regionen des Landes verlief die Entwicklung ähnlich.

Mieten und vermieten hat aufgrund der existenziellen Natur des Wohnens und des dabei erhofft langzeitlichen Bindungscharakters für beide Seiten sehr viel mit menschlichem Anstand zu tun. Dieser spreizt in die Extreme von kriminell zu nennender Übervorteilung bis hin zu Empathie bereiter Hilfe und Unterstützung, gar Freundschaft. Gerade in Krisen wie Corona, aktuell Putin's Krieg und abrupt verdoppelten Energiepreisen können sich beide Seiten insbesondere durch Anstand qualifizieren. Was sollte von wem für den Bereich Wohnen getan werden, um darauf hinzuwirken?

Gaßmann: Als Mieterbund appellieren wir an die Fairness von Vermietern und Mietern. In Zeiten explodierender Energiepreise sollten Vermieter nicht alle Möglichkeiten zur Mieterhöhung nutzen. Umgekehrt stellen wir fest, dass es bei solch fairen Vermietern auch weniger Streit z.B. um Betriebskosten oder kleine Wohnungsmängel gibt.

Sie sind insbesondere in Fachkreisen bekannt als jemand mit Bereitschaft zu auch deutlichen Worten. Ein Stuttgarter Immobilienunternehmer klagte erfolglos, dass Sie ihn als „größten und wilden Spekulanten“ bezeichneten, der „mit absurd hohen Modernisierungsmieterhöhungen und sonstigen Schikanen Mieter rücksichtslos hinausmodernisiert“. Auch sonst sind Ihre Vorträge und Kommentare eindeutig, stets unmissverständlich und in der Absicht klar. Und dennoch scheint vieles nicht verstanden werden zu wollen. Was also hatten Sie bisher noch nicht deutlich genug gesagt?

Gaßmann: Die Mietervereine arbeiten vor Ort als sachkundige und engagierte Streitschlichter und finden zumeist Kompromisse mit den Vermietern. Es gibt aber leider auch Spekulanten und raffgierige Vermieter. Mit denen treffen wir uns dann vor Gericht, mit dem Rechtsschutz des Mietervereins im Rücken. Auch in der Wohnungspolitik suchen wir zunächst das Gespräch und haben damit einiges erreicht, oft gemeinsam mit den genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. So wurde auf gemeinsames Drängen das Wohnraumförderprogramm des Landes verbessert oder wir haben zusammen mit Ihrem Verband der Baden-Württembergischen Wohnungsunternehmen eine Erklärung für ein wirksames Gesetz gegen Mietwucherer veröffentlicht. Doch sind viele Entscheidungen in der Politik durch mächtige Interessen bestimmt. So blockiert gerade die FDP in der Ampel-Koalition eine Reform des Wirtschaftsstrafgesetzes und legt ihre schützende Hand über Mietwucherer.



MEINUNGEN

Umgang mit der Schere

Wunsch & Wirklichkeit

Deutschland führt starkes Wohngeld ein und investiert 5 Milliarden Euro pro Jahr für die soziale Wohnraumförderung
(noch nicht erfüllte Forderung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW)

Die Mietpreisbremse wird verschärft
(Forderung des Dt. Mieterbundes, des DGB u.a.)

Brot fällt unter 3 Euro
(erhofft von der Mehrheit der deutschen Bevölkerung)

Ampel baut die zugesagten 100.000 neuen Sozialwohnungen sowie die 300.000 anderen pro Jahr
(Zusage im Koalitionsvertrag; tatsächlich gebaut 2020: 30.000 Sozialwohnungen)

Putin hat aufgegeben
(geträumt)

Trump wird nicht Präsident
(hoffen nur 41 % der US-Amerikaner)

Mietwucher wird endlich bestraft
(Forderung des Dt. Mieterbundes)

Die derzeitige Regelabschreibung bei Immobilien von linear 2 % (geltend seit 1964!) wird auf 3 % angehoben
(noch nicht erfüllte Forderung des DGB und div. Experten)

Bis 2035 werden zusätzlich 2,9 Mio. altersgerechte Wohnungen im Volumen von ca. 50 Mrd. Euro gebaut
(gefordert vom GdW)

USA und China einigen sich in der Taiwan- und Südchinesischen Meer-Frage, sowie bei ideologischen und Handels-Fragen
(erhofft vom Weltfrieden)

Nordkorea bleibt ruhig
(erhofft u.a. von Südkorea)

Das Armutsrisiko in Deutschland von 16,1 % fällt bis 2030 auf nahe 10 %
(siehe letzter Eintrag unten)

Die Hartz-IV-Regelsätze werden schnell angehoben und Menschen mit geringem Einkommen deutlich entlastet
(nicht erfüllte Forderung des Vorsitzenden der Tafel Deutschland, Jochen Brühl, angesichts des Versorgungsnotstandes der Tafeln in der tagesschau)

Kinder bringt der Klapperstorch
(von Störchen missachtete Forderung)

Wie verhalten sich angesichts erhöhter sozialer Disruptionsrisiken Wohnraumvermittler, Energieversorger und Finanzdienstleister? Wie geht die Baubranche damit um und ... ja überhaupt: Was bleibt beim Reglementierungswust noch übrig von den kulturellen Idealen der Planer im Sinne des das soziale Leben gestaltender Architektur? Fragen an 10 Experten:

1

FRAGE

Werden Immobilienunternehmen zunehmend zum Grenzschrützer einer finanzkräftigen Elite?

Wie gehen Sie persönlich und ethisch damit um, einer möglichst breiten Klientel Wohnraum vermitteln zu wollen, wenn die Vermittelbarkeit zwischen Wohnraum und Kunde bereits dadurch sinkt, dass die Miet- und Mietnebenkosten für Wohnraum deutlich stärker steigen als die Finanzkraft Ihrer Kunden und davon immer mehr Menschen zunehmend auch aus der Mittelschicht betroffen sein werden?

AN

Freia Seifert
wohnraum-immobilien



ANTWORT

Tatsächlich fühlt man sich bei diesem Thema ziemlich hilflos. Es ist ganz sicher nichts Neues, wenn ich sage, dass es viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt, egal ob zum Kauf oder zur Miete, zumal die Anforderungen an Ausstattung und Energieeffizienz der Wohnungen erheblich gestiegen sind, was zu einer Preisexplosion geführt hat.

Zudem sind die Ansprüche der Mieter und die Anforderungen an die Vermieter durch ständige Gesetzesänderung im Mietrecht auf ein fast unerträgliches Maß gestiegen. Mir ist nur in geringem Ausmaß möglich, die durchaus sichtbaren Probleme zu lösen. Tatsächlich ist hier die Politik gefordert, aber ich bin gerne bereit dabei mitzuwirken, wenn Tatkraft und gute Ideen gebraucht werden.

AN

Michael Vergin
Diplom-Sachverständiger (DIA)
für Grundstücksbewertung



ANTWORT

Fakt ist zunächst, dass die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt in der Region außergewöhnlich ist. Während meiner Tätigkeit als Immobilienmakler und Sachverständiger habe ich solche Preissprünge noch nie erlebt. Insbesondere in der „Corona-Zeit“ sind die Immobilienpreise noch einmal deutlich gestiegen. Die nun auch noch steigenden Nebenkosten für Strom und Heizung tun ein Übriges dazu.

Nur eine signifikante Änderung in der Zinspolitik, an die ich aber nicht glaube, würde kurzfristig an der Situation etwas ändern. Aus meiner persönlichen und ethischen Sicht finde ich es traurig, wenn junge Familien sich ihren Traum vom Eigenheim nicht erfüllen können, obwohl sie bereit sind an ihre finanzielle Schmerzgrenze zu gehen und vielfach sogar noch darüber hinaus.

FRAGE

Sind Finanzierer im Krisenfeuer Wasser oder Öl?

Banken und Finanzierer ermöglichen ihren Kunden die Voraus-Realisierung von Ideen und lassen sich diese „Wette“ gegen Wahrscheinlichkeiten mit Zinsen bezahlen. Diese sind seit Jahren niedrig, kaum kostendeckend, die Wettfreuden gerade im Kleingeschäft also gering. Insbesondere in Krisenzeiten, die über den Normalbetrieb hinaus neue Impulse, Kreativität, Motivation und Mut erfordern, sind die persönliche Empathie, die rationale Einsicht und der kundentreue Unterstützungswille der Banken zwar da, die ökonomischen Motive der eigenen Risikominimierung allerdings – ebenfalls krisenverstärkt – sehr mächtig. Gleiche Ursache, gegenläufige Effekte.

In welche Lage bringt Sie dies gegenüber Ihren Kunden? Nicht nur den großen, auch den vielen kleinen, z.B. Mietern?

AN

Gerold Schulze

Bereichsleiter Firmenkunden
Volksbank eG - Die Gestalterbank

**Markus Höfflin**

Dr. Klein Wowi

**Stefan Schaak**

Geschäftsführer
Mootz & Partner GmbH



ANTWORT

„Wir sind ein Gewinn für alle“

Als genossenschaftlich organisierte Volksbank fördern wir die Zukunftsfähigkeit unserer Mitglieder mit individualisierten, ganzheitlichen Lösungen für alle finanziellen Bedarfe, insbesondere durch das Kreditgeschäft und die Wohnbaufinanzierung. Hierbei stiften wir einen wertorientierten Nutzen in der Vermögensbildung bei Immobilien durch unseren Kapitaleinsatz für Miet- und Nutzflächen.

Wir stehen allen Menschen, Unternehmen und Organisationen offen, die unsere Werte und unsere genossenschaftlichen Prinzipien teilen und denen an einer langfristigen und partnerschaftlichen Geschäftsbeziehung gelegen ist. Somit sind wir ein Gewinn für alle.

„Gemeinsam Zukunft denken“

Das Bild der Wette ist in diesem Zusammenhang unpassend. Bei einer Wette gibt es Gewinner und Verlierer. Bei einer smarten Finanzierung sollte es hingegen vom Mieter über das Wohnungsunternehmen bis hin zum Finanzierer nur Gewinner geben. Von Kreditgebern wird die Wohnungswirtschaft auch und gerade in Krisenzeiten weiterhin als risikoarme Assetklasse betrachtet und mit besonders attraktiven Konditionen bedacht.

Dieses breite Angebot transparent zu machen und mit sinnvollen digitalen Features zu ergänzen, ist unser Antrieb. So denken wir die Wohnungswirtschaft stetig gemeinsam weiter – immer mit dem Ziel, unsere Kunden zu befähigen, bezahlbares Wohnen zukunftsfähig zu machen. Gemeinsam Zukunft denken.

„Prävention verhindert Folgekosten“

Das Jahr 2021 war geprägt von Naturkatastrophen und wird damit wohl als das teuerste Schadensjahr für Versicherer in die Geschichtsbücher eingehen. Laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) betragen die versicherten Unwetterschäden an Häusern, Hausrat, Betrieben und Kraftfahrzeugen rund 11,5 Milliarden Euro. Diese Ausgaben spüren die Gebäudeversicherer ebenso wie die deutlich gestiegenen Handwerkerkosten, die sie für die Regulierung von Versicherungsschäden aufwenden müssen.

All diese Faktoren werden sich in den kommenden Jahren auf die Betriebskosten von Immobilien auswirken – und damit unvermeidlich auch bei den Nutzern zu Buche schlagen.

An anderer Stelle kann eine Kostensteigerung abgemildert werden – so wie es die GEMIBAU mit ihrem Modernisierungs- und Neubauprogramm sowie laufenden Instandhaltungen bereits vormacht: Sie wirkt damit potenziellen Schäden präventiv entgegen und verhindert Folgekosten.

3

FRAGE

Am Blühen behinderte Bauwirtschaft?

Zwar kam es 2021 wegen des Auslaufens der verminderten Mehrwertsteuer Ende 2020 zu erheblichen Vorzieheffekten, auch haben ein fast schon selten gewordener „Bauwinter“ und eine so noch nie dagewesene Baumaterial-Knappheit die Produktion behindert und mangels Preisgleitungsvereinbarung manche Marge aufgeessen, aber insgesamt ist die deutsche Bauwirtschaft – speziell das Bauhauptgewerbe – 2021 relativ gut durch die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie gekommen. So die offizielle Version in der Presse.

Solch schier unverwundbares Dasein der Bauwirtschaft muss zur Frage provozieren, um wieviele besser es ihr denn logischerweise gegangen sein müsste, wenn keine dieser doch recht drastischen Störungen inklusive einer Pandemie „die Produktion behindert“ hätten? Würde die Bauwirtschaft blühen wie nie zuvor?

AN

Berthold Tritschler

Geschäftsführer
Pfeiffer & May Offenburg GmbH + Co.KG



ANTWORT

Blühende Bauwirtschaft ohne Behinderung? Auf den ersten Blick kann man diese Frage in Bezug auf die „blühende“ Bauwirtschaft mit einem klaren Ja beantworten. Gehen wir in die Details, lässt sich folgendes feststellen: Zu Beginn der Pandemie wusste niemand welche wirtschaftlichen Folgen auf uns zukommen würden. Es stellte sich aber im Laufe des Jahres 2020 schnell heraus, dass die Sanitär- und Heizungsbranche davon profitieren könnte. In Zeiten von Lockdown, hohem Sparvermögen und niedrigen Zinsen wurde in Sanierungen von Heizungen, neue Bäder und die Bauwirtschaft kräftig investiert. Dies führte zu einer unvermindert hohen Nachfrage von SHK Produkten.

Verschiedene Ursachen, einige sicherlich Pandemie bedingt, führten im Jahr 2021 allerdings zu einer Verknappung von Produkten in einem Umfang, wie wir es so noch nie erlebt haben. Dies zog seitens der Industrie erhebliche Materialpreissteigerungen nach sich.

Wie in anderen Branchen leidet auch das SHK-Handwerk unter Personalmangel und fehlendem Nachwuchs. Dadurch kann nur eine bestimmte Montageleistung erbracht werden. Eine Produktivitätssteigerung scheint kurz- bzw. mittelfristig auch nicht möglich. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass selbst ohne Pandemie und Störung der Lieferketten, die Bauwirtschaft die sehr hohe Nachfrage zeitnah hätte bedienen können.

Aus diesen Gründen kann man abschließend feststellen, dass trotz blühender Bauwirtschaft viele Projekte und Maßnahmen nicht ohne besondere Anstrengungen und Behinderungen abgelaufen sind. Festzustellen ist auch, dass uns die Themen Preissteigerung und Materialknappheit in 2022 weiterhin begleiten und für weitere Herausforderungen in der Bauwirtschaft sorgen werden.

4

FRAGE

Energieversorgung: Wie weit geht das Grundrecht des Kunden?

Die „Preiselastizität“ der Bürgerschaft, das emotional neutralisierende Wort für Duldungsbereitschaft, steht mit aktueller Kostenexplosion für Lebenshaltung, Miete und Energie- und Betriebskosten zunehmend vor der Grenze nicht nur der Bereitschaft, sondern Fähigkeit. Bei allem Willen steht voran das Können. Dem gegenüber: Bei allem wirtschaftlichen Interesse der Energieversorger steht voran die Verantwortung. In welche Lage bringt Sie dies gegenüber Ihren Kunden?

AN

Heinz-Werner Hölscher
Vorstand badenova

ANTWORT

Die Städte und Kommunen unternehmen besondere Anstrengungen, was ökologisches Bauen angeht. Etliche Akteure in der Region, nicht nur wir als badenova, haben längst erkannt, wie wichtig nachhaltiges Bauen ist. Auch unsere Klimaziele werden wir nur erreichen, wenn wir, was die Effizienz und Qualität beim Bauen angeht, neue Maßstäbe setzen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum sichern. Gegen die weiter steigenden Rohstoff- und Energiepreise hilft nur eines: In Zukunftstechnologien und erneuerbare Energien investieren. Denn die Sonne schickt uns keine Rechnung und auch nicht die erneuerbare Wärme aus der Tiefe, die wir mit unserem Projekt ERDWÄRME BREISGAU erschließen möchten.

Unser Ziel als badenova ist es, die sehr hohe Lebensqualität für künftige Generationen zu erhalten. Als Verbündete haben wir dafür sowohl privatwirtschaftliche Partner als auch vor allem die über hundert Städten und Gemeinden, die an uns beteiligt sind.

AN

Hermann Bischler
Vertriebsbeauftragter ista Deutschland GmbH

ANTWORT

Mit den steigenden Kosten für die Lebenshaltung ergeben sich sehr große Anforderungen auch an die Wohnungswirtschaft. Um Kunden zu entlasten, müssen Prozesse noch effizienter gestaltet werden, um weitere Belastungen zu verhindern. Hier bietet uns die Digitalisierung eine Chance um Einsparpotentiale zu erkennen und auszuschöpfen. Nur so können wir Verantwortung übernehmen und unseren Kunden gezielt helfen. Ein Beispiel ist der Einbau digitaler, fernablesbarer Messgeräte, die dem Bewohner regelmäßig den Energieverbrauch transparent machen. Denn ein bewusstes Heizverhalten kann dabei helfen, den deutlich spürbaren Preissteigerungen bei Gas und Heizöl entgegenzuwirken. Studien zeigen, dass Mieter ihren Energieverbrauch um 10% senken können, wenn sie monatlich über ihren Verbrauch informiert werden.

FRAGE

Wie passen kulturelle Ideale der Architektur und ihr real formbestimmendes Regelwerk noch zusammen?

Wenn die weiterhin steigende Zahl von Bauvorschriften (aktuell rund 20.000 plus 3.700 Normen) bei rasant steigenden Kosten sowohl Sie als Planer als auch die Budgets der Bauherren mehr und mehr auf funktionale Ziele einengen – wie vereinbaren Sie dies inmitten des Sinns und Unsinn der i.d.R. politisch getriebenen Forderungen mit Ihrer Idee eines über das Bauen hinausgehenden Schaffens von Architektur?

AN

Helmut Göppert
Büroinhaber Göppert Bauingenieure



ANTWORT

Die zunehmende Anzahl teilweise unsinniger und widersprüchlicher Bauvorschriften und Budgetzwänge wirken immer mehr als einschnürendes Korsett für die freie Entfaltung von Architektur und Planung. Die Politik irrt sich derzeit zwischen ideologischen Klimazielen und dem Machbaren. Zwänge und Barrieren dürfen uns jedoch nicht per se resignieren lassen, sondern sollten unseren Widerstand und unsere zusätzliche Kreativität herausfordern. Wir als Planer sollten demnach nicht klein beigeben, sondern für unsere Ideale kämpfen. Wir sollten aufräumen mit dem Dschungel an Vorschriften und Genehmigungsverfahren. Die Politik predigt eine Verschlinkung unserer Verwaltung und einen Paradigmenwechsel. Es ist Zeit, dies einzufordern und in die Tat umzusetzen.

AN

Dipl.-Ing. Stephan Weber
freier Architekt
Vizepräsident Architektenkammer Baden-Württemberg



ANTWORT

Die beschriebenen ausufernden Bauvorschriften rütteln tatsächlich am Selbstverständnis der planenden Berufe, stellt sich doch die Frage, inwieweit dringend notwendige Experimente und Innovationen auf Grund des starren Korsetts der Vorgaben überhaupt noch möglich sind. In diesem Zusammenhang muss man allerdings berücksichtigen, dass sich verschärfende Auflagen, gerade im Bereich der Energieeffizienz, in den vergangenen Jahrzehnten tatsächlich zu Innovationsschüben und damit auch Kostensenkungen beispielsweise bei entsprechenden Bauprodukten geführt haben. Ein gewisser gesetzgeberischer Druck auf die Wertschöpfungskette Bau ist also nicht grundsätzlich negativ oder innovationshemmend zu bewerten.

„Ich frage mich, wie ich persönlich die letzten 30 Jahre überhaupt in einer Altbauwohnung aus der Jahrhundertwende ohne bleibende Schäden überleben konnte“

In den vergangenen Jahren ist allerdings für mich der Punkt, an dem Auflagen und Normen noch halbwegs inhaltlich nachvollziehbar gewesen wären, deutlich überschritten worden. Dies betrifft insbesondere den Schallschutz in all seinen Ausprägungen, bei dem ich mich frage, wie ich persönlich die letzten 30 Jahre überhaupt in einer Altbauwohnung aus der Jahrhundertwende ohne bleibende Schäden überleben konnte, teilweise aber auch Brandschutzauflagen, die pikanterweise in den verschiedenen Bundesländern auch noch ganz unterschiedlich ausgelegt werden. Der neueste Clou sind Belichtungsnormen, deren Bewältigung ohne die Einbeziehung von Fachplanern praktisch nicht mehr möglich ist. Als Ergebnis der Corona Pandemie werden wir beim Bauen künftig vermutlich auch mit deutlich verschärften Hygienevorschriften konfrontiert sein, die die Beteiligung weiterer Fachleute erforderlich machen wird.

Nach dem Prinzip der vielen Köche, die bekanntlich den Brei verderben, sehe ich die Gefahr, dass die architektonische Kreativität im Bezug auf neue Wohn- und Arbeitsmodelle (die angesichts des Wohnraummangels und der sich wandelnden Arbeitswelt dringend erforderlich wären) aufgrund der vielen zu berücksichtigenden Faktoren leidet und man sich auf ein reines Abarbeiten der funktionalen Anforderungen beschränkt. Alles andere ist mit rechtlichen, darüber hinaus aber auch wirtschaftlichen Risiken behaftet, die viele Bauherren - wie auch Planer - nicht zu tragen bereit sind. Insofern wünsche ich mir deutlich mehr Freiräume und auch die Möglichkeit von Ausnahme- oder Innovationsregelungen bei der Anwendung von Vorschriften und Normen; letztlich sollte es der aufgeklärte Nutzer sein, der darüber mit entscheidet, welche Ansprüche er beispielsweise an Schallschutz und Belichtung unter Berücksichtigung aller sonstiger architektonischen und wirtschaftlichen Belange hat.

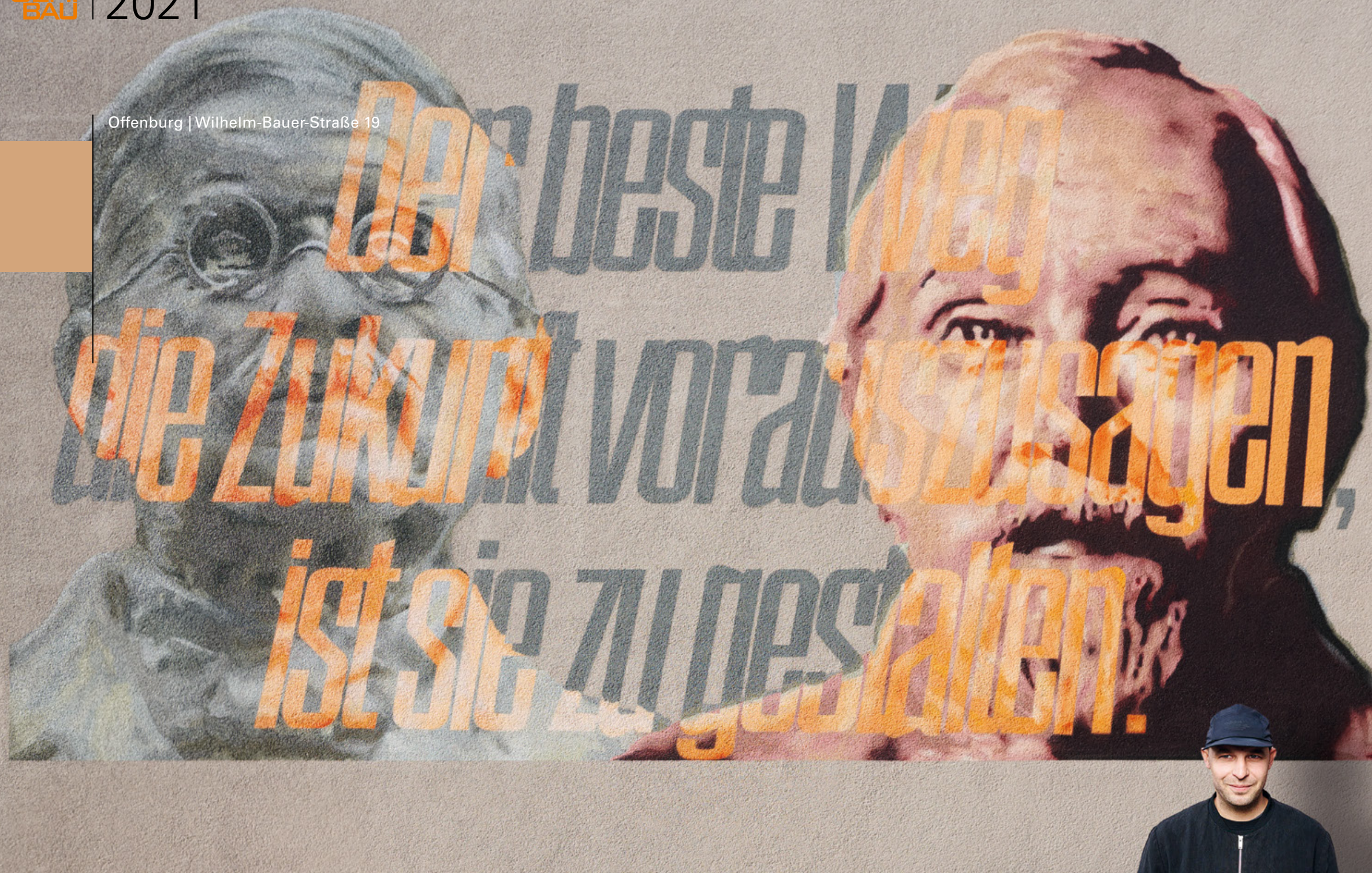
Offenburg | Wilhelm-Bauer-Straße 19

Neue Geschäftsstelle der GEMIBAU

Dass wir als heute 70-jährige Genossenschaft kein Auslaufmodell im Wohnungsmarkt sind, sondern im Gegenteil eine Zukunftslösung für eine moderne, nachhaltige und zukunftsfähige Wohnraumversorgung, haben wir als größte Baugenossenschaft Mittelbadens oft genug unter Beweis gestellt. Und genau diese Bedeutung spiegelt sich jetzt auch in unserer neu bezogenen Geschäftsstelle wider, die in moderner Atmosphäre mit viel Licht und Holz und rund 800 m² Bürofläche deutlich mehr Raum für Kundennähe und die Erfüllung unserer sozialen Aufgabe bietet. Dass wir dieser Verantwortung nachkommen, zeigen nicht zuletzt die 9 öffentlich geförderten Wohnungen im Obergeschoss, die wir mit 6,70 Euro/m² Kaltmiete deutlich unter den Mietpreisen in vergleichbarer Lage anbieten.



Offenburg | Wilhelm-Bauer-Straße 19



Kunst am Bau: Graffiti in der Geschäftsstelle

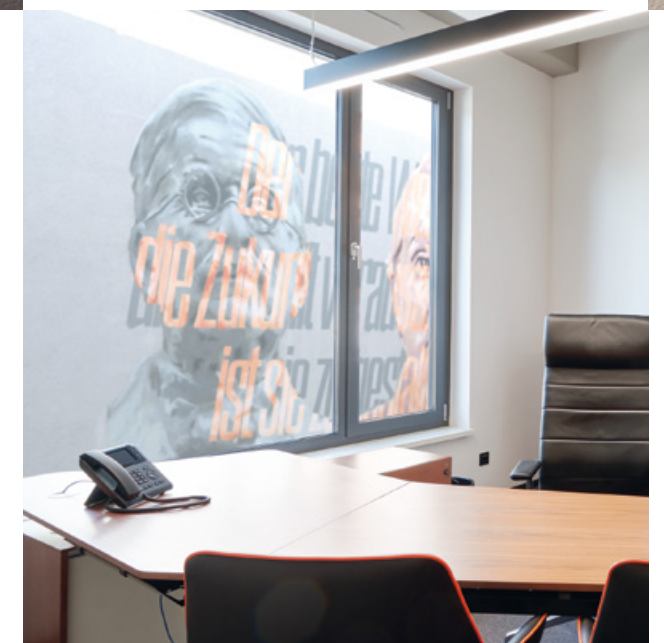
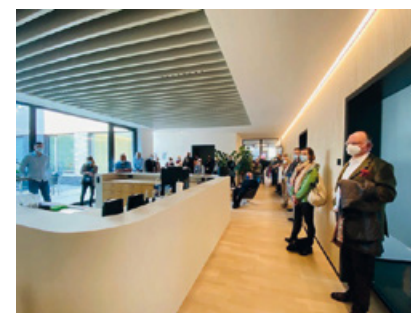
„Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten“ glaubte einst Willy Brandt, wenngleich bewusst sein muss, dass es immer irgend jemanden gibt und geben wird, der die Zukunft gestaltet – und sei es durch Unterlassen.

So ist das Zitat eher als Aufforderung zu verstehen, sich die Zukunft nicht von anderen gestalten zu lassen, sondern dies eben aktiv selbst zu tun. Insofern passt das Zitat Brandts sehr gut zu den beiden Gründervätern der Genossenschaften, Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch, sowie zur GEMIBAU – als Motto und positives Mahnmahl in Übergröße auf die Innenhofwand der Geschäftsstelle gesprüht vom Offenburger Graffiti-Künstler Markus Schwendemann. Die mit Spraydosen bearbeitete Wand, im Stadtbild oft eher Ärgernis und Ausdruck dilettantischer Selbstdarstellung, wird hier im Zusammenwirken von programmatischer Aussage und besonderer ästhetischer Qualität zum Kunstwerk.

Neun Tage hat „YEAH“, so Schwendemanns szenetypischer Alias, daran gearbeitet. Gut geschützt vor dem „Bombing“ und „Crossen“, den Bitch-Pieces übersprühenden Attacken nämlich dilettierender Tagger, Sprayer und Writer.

Genuss am Bau: Tag der offenen Tür“

Oktober 2021, Tag der offenen Tür, zu Besuch der Oberbürgermeister, Vertreter der GEMIBAU und Familien unserer Mitarbeiter. Persönlich „warm werden“ mit den Räumlichkeiten, sich anfreunden und „akklimatisieren“ – dies gelang bei lockeren Gesprächen und leckeren Burgern bestens.



Neubau & Sanierung

Projekte 2021

1

Wohnanlage Am Gerberbach Offenburg Heizzentrale

Nein, kein Schiff (schon gar nicht dessen Diesel), sondern der Blick in eine der drei Unterstationen der Heizzentrale des Blockkraftheizwerkes für die GEMIBAU-Gebäude in Offenburgs Badstraße, Am Gerberbach, Am Bürgerpark und Schleiergrün.

Um deren Energieeffizienz weiter zu erhöhen, wurden die Regelungen und Plattenwärmetauscher überarbeitet sowie die hydraulische Unabhängigkeit der Gebäude erreicht. Was hier als Meldung „so nebenbei“ klingt, avanciert unter modernen Umweltgesichtspunkten und bei den heutigen Energiepreisen zur dringlichen Maßnahme.

Sanierung

2

Wolfgang-Dachstein-Straße 17/19 Offenburg



Mehr Energieeffizienz

Auch unsere Häuser in der Wolfgang-Dachstein-Straße 17/19 in Offenburg wurden mit sanierten Dächern und neuen Wohnungseingangstüren im Laubengang „fit“ für die kälteren Jahreszeiten und Nächte gemacht. Alle Maßnahmen senken den Wärmeverlust deutlich und steigern die Energieeffizienz. Ein neuer Fassadenanstrich rundet die Modernisierung ab.

Bauträgerobjekt

3

Maria-Juchacz-Straße Offenburg



Bauträgergeschäft sozial

Das Bauträgergeschäft der GEMIBAU mit dem Erwerb von Grundstücken, dem Bau von Eigentumsobjekten und ihrem anschließenden Verkauf folgt nicht der häufig privatwirtschaftlichen Idee der maximalen Gewinnmitnahme, erreicht durch ignorante Wohnraumkompression und Maximalteilung einer begrenzten Fläche bei gleichzeitig unverhältnismäßig hohen Preisen. So sehr auch die aktuelle Markt- und Krisenlage solchen Praktiken Tür und Tor öffnet: Auch ein Käufer möchte nicht nur jetzt etwas kaufen und besitzen, sondern sich auch nach dem Kauf mit seinem Engagement jahrelang wohlfühlen können.

Hier setzt auch beim genossenschaftlichen Bauträgergeschäft der soziale Leitgedanke an: fairer Preis für Kaufinteressenten auch aus mittleren Segmenten, bezahlbar, energieeffizient und in moderner technischer Ausführung.



Solch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen errichtet die GEMIBAU als Bauträger in Offenburg-Albersbösch in ruhiger, familienfreundlicher Lage und mit guter Verkehrsanbindung, Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe und dem mit nur wenigen Gehminuten erreichbaren Stadtwald. Alle Wohnungen werden mit Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet sein, über Tiefgaragenstellplätze verfügen und mit energieeffizienter und klimafreundlicher Fernwärme beheizt.

Sanierung

4

Johann-Sebastian-Bach-Straße 18/20 Lahr



Abb. oben:
nach der
Sanierung

rechts:
vor der
Sanierung



Wohnqualität wird ausgebaut: Modernisierungen im Bestand

Damit sich unsere Mieterinnen und Mieter bei uns wohlfühlen, investiert unsere Genossenschaft fortlaufend viel Geld in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die energetische Sanierung wurde 2021 abgeschlossen. Neben einem neuen Dach sowie neuen und gedämmten Fenstern, Fassaden und Wohnungseingangstüren wurden auch kleinere Vorbaubalkone installiert. Die Außenanlagen werden mit neuen Kanälen, 12 Stellplätzen sowie Abfall- und Fahrradhäusern deutlich aufgewertet.

Sanierung / Außenanlage

5

Quartiersplatz Sanierungsgebiet Offenburg-Uffhofen



Wohnen drinnen und draußen

Wohnen bedeutet nicht nur das Leben innerhalb von Wänden (meistens spricht man hier von „vier“). Wer mitzählt, weiß, es sind meist mehr). Sondern „Wohnen“ meint das Er-Leben in einem Umfeld. Manchmal begrenzt auf einen Balkon, doch häufiger erlebt durch das Ambiente der Wohnlage: Straßen, Vorplätze, Gärten ...

Im Sanierungsgebiet Uffhofen haben wir nach der gelungenen Gebäudesanierung sogar einen neuen Quartiers-„Erlebnis“-Platz erschaffen: mit Kinderspielfeld, einer Boule-Anlage und einer Begegnungsstätte für Bewohner mit viel Sitzmöglichkeiten zum Verweilen. Weiter bietet der neue Platz auch Sportgeräte für Erwachsene – idealerweise genutzt als kleiner „Fitness Parkours“. Außerhalb der „vier“ Wände.

Neubau

6

Louis-Pasteur-Straße
Offenburg**Der große Traum
vom Haus mit Garten**

Der große Traum vom eigenen Häuschen in bester Wohnlage erfüllt sich schon sehr bald für zehn Familien. Auf der nicht nur bei Spaziergängern beliebten Lindenhöhe im Osten der Stadt errichten wir in ruhiger, stadtnaher Lage sechs Reihenhäuser und vier Doppelhäushälften mit eigenem Garten und zukunftsweisender Energieeffizienz.

Baubeginn war im September 2021 – vergeben waren die zehn Immobilien allerdings sehr schnell. Kein Wunder, schließlich ist zum einen der Markt sehr verknappt und zum anderen gehört die ruhige und doch zentrale Lage auf der Lindenhöhe zu den beliebtesten Wohngebieten Offenburgs. Davon gibt es nicht sehr viele.



Neubau

6

Nannette-Rehmann-Straße 1 & 3, 8 & 10 Offenburg-Kreuzschlag

Haus mit See-Gang

Unser Wohnquartier Nannette-Rehmann-Straße 1 und 3 sowie 8 und 10 in Offenburg erhielt einen neuen Fassadenanstrich mit hausindividuellen Farbakzenten. Der neue Anstrich hebt das Erscheinungsbild unserer Mehrfamilienhäuser und macht das Wohnen für unsere Mieterinnen und Mieter noch etwas farbenfroher.

In südlichen Ländern ist solch Farbgebung von Häusern noch deutlich temperamentvoller – was im Umkehrschluss bedeutet, dass Farben Aussagen über das Temperament erlauben und Farben Gefühle beeinflussen. So ist Buntheit – gerade in unseren Zeiten – ein kleines Stück Lebensfreude.



Das Geschäftsjahr 2021



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 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 2020 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen vbw geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Gemeinsam mit Vorstand und Prüfern wurden der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns ausführlich besprochen.

Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung gem. § 38 GenG nachgekommen ist. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 22. November 2021 und 31.01.2022 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft endet in diesem Jahr die Amtszeit von Herrn Dr. Hubertus Lange, der aus Altersgründen ausscheidet. Weitere Mitglieder stehen nicht zur (Wieder-)Wahl an.

Bedingt durch diverse Änderungen im Genossenschaftsrecht, der zunehmenden Digitalisierung im Arbeitsablauf und der Corona-Pandemie wurde die Satzung angepasst und neu am 19.08.2021 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Das Geschäftsjahr 2021 stand ganz im Zeichen der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Herausforderungen für unsere Mitglieder und Mitarbeiter. Viele haben von zu Hause gearbeitet und von dort unser Serviceangebot aufrechterhalten. Das außerordentliche Engagement der gesamten Belegschaft und unsere gute digitale Ausstattung haben geholfen, alle diese Herausforderungen gut zu meistern.

Erfolgreich verlief auch der Umzug unserer Genossenschaft in den Neubau in der Wilhelm-Bauer-Straße. Die neuen freundlichen, gut zugänglichen und barrierefreien Räume am Rande der Offenburger Altstadt zeigen, dass unsere Genossenschaft gut für zukünftige Entwicklungen aufgestellt ist.

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 2022

Markus Bruder
Aufsichtsratsvorsitzender

Organe, rechtliche Grundlagen

Gründung

18.01.1951
Eingetragen am 19.10.1951
im Genossenschaftsregister GnR 390023
Amtsgericht Freiburg

Sitz

Wilhelm-Bauer-Straße 19
77652 Offenburg
Fon: 0781-96869-60
Fax: 0781-96869-89
Mail: info@gemibau.de
Web: www.gemibau.de

Aufsichtsrat

Reinhart Kohlmorgen (Vorsitzender) bis 30.06.2021
Markus Bruder (Vorsitzender) ab 01.07.2021
Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)
Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)
Rainer Herrfurth
Martin Kern
Claudia Kohnle
Dr. Hubertus Lange
Christine Mildemberger
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)

Offenburg | Wilhelm-Bauer-Straße 19



Vertreter nach Wahlbezirk

(Stand 01.06.2022)

Wahlbezirk 1

Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg

Berkemann, Bernhard	Bismarckstr. 61	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
Nowak, Stefan	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr
Winkler, Eugen	Weingartenstr. 34	77948 Friesenheim
Kusnezow, Sergej	Bismarckstr. 59	77933 Lahr
Richter, Susanne	Bäregasse 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, Hilbolsweier, 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	Neueueweg 4	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Wichernstr. 3a	77656 Offenburg
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neueueweg 2	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Vetter, Albert	Am Lerchenrain 38	77654 Offenburg
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Salem, Christa	Neueueweg 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	Regeweg 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
Ramp, Joachim	Wilhelmstr. 36	77654 Offenburg
Neff, Franz Josef	Hubertusstr. 20-22	77656 Offenburg
Nitsche, Klaus	Am Kreuzweg 17	77652 Offenburg
Scherhans, Peter	Hildastr. 55	77654 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

Herausgeber:

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

Verantwortlich:

Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Layout:

michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:

GEMIBAU
Klaus Hohnwald
Istock

Inhalt

- 4 Lagebericht**
 - 4 Geschäftsmodell der Genossenschaft
 - 5 Ziele und Strategie
 - 6 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf
 - 11 Wettbewerbsverhältnisse
 - 11 Nachfrage
- 12 Geschäftsverlauf**
 - 12 Bautätigkeit und Grundstückspolitik
 - 12 Verkäufe
 - 13 Modernisierung und Instandhaltung
 - 13 Vermietung und Bewirtschaftung
 - 13 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.

Im Rahmen der Vertreterversammlung 2021 erfolgte eine Änderung der bisherigen Satzung aus dem Jahr 2008. Gründe hierfür waren neben redaktionellen und gesetzlichen Änderungen vor allem die Erfahrungen im Umgang mit der Covid-19-Pandemie und den sich daraus ergebenden neuen Digitalisierungsformen.

Gemäß Satzung in der Fassung vom 19.08.2021 ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung.

Die Mitglieder der GEMIBAU sind Anteilseigner und Nutznießer der Genossenschaft. Dabei ist die Höhe der Beteiligung des einzelnen Mitglieds unerheblich, da alle Mitglieder in der Genossenschaft die gleichen Rechte und Pflichten besitzen. Zum 01.01.2022 hatte die GEMIBAU 3751 Mitglieder (01.01.2021: 3729) und damit annähernd den gleichen Stand wie im Vorjahr; das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2022 ca. 7.15 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 Wohnversorgung kommt die Genossenschaft kontinuierlich nach, indem sie erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand investiert, neu baut und nachhaltig bewirtschaftet. Dabei wird darauf geachtet, dass die Miete für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt. So liegt das Mietniveau der Genossenschaft mit durchschnittlich 5,64 €/m² deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Im Oktober 2020 wurde in Offenburg nach intensiver politischer 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. Eine Fortschreibung des Mietspiegels ist zum Juni 2022 erfolgt.

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 durchgeführte Migration der EDV in eine cloud-basierte Lösung vor Beginn des Pandemieausbruchs ein konfliktfreies Arbeiten in Zeiten des Shutdowns (z.B. Home-Office).

Mitte 2021 erfolgte der Umzug der GEMIBAU in ihre neue Geschäftsstelle am Rande der Altstadt. Die bisher in zwei Gebäuden und zwei Geschossen verteilten Geschäftsräume konnten in einem erdgeschossigen, barrierefreien Neubau zusammengefasst werden mit deutlich besserer Erreichbarkeit für die Mitglieder. Bürostrukturen konnten optimiert werden und es wurden zusätzlich ausreichend Räume für Besprechungen, Sitzungen und Kommunikation geschaffen. Über dem neuen Verwaltungssitz wurden 19 neue innenstadtnahe Mietwohnungen geschaffen, darunter 9 im geförderten Wohnungsbau. Das Gebäude mit 26 Tiefgaragen-Stellplätzen und Fernwärmeanschluss wurde im sog. „KfW-Standard 55“ errichtet, d.h. es braucht nur 55% an Energie zu einem vergleichbaren Referenzgebäude.

Zusätzlich wurde im Jahr 2021 mit drei Bauträgermaßnahmen und zusammen 72 Wohnungen in Offenburg begonnen (Lihlstraße 44 WE, Maria-Juchacz-Straße 18 WE, Louis-Pasteur-Straße 10 WE).

Auch in den kommenden Jahren wird die Genossenschaft wie in den Vorjahren erheblich in die Modernisierung des Bestandes investieren unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder.

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

III. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmenden Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2021 um 2,9% höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um knapp 2,0% niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Für Deutschland erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im März 2022 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 1,8% im Jahr 2022 und 3,6% im Jahr 2023, bei Inflationsraten von 6,1% und 3,4%.

Der Überfall Russlands im Februar 2022 auf die Ukraine hat spürbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Stark gestiegene Energiepreise stellen für eine Mehrheit der Unternehmen und Verbraucher eine große oder sehr große Belastung dar. Fehlende Zulieferungen und mögliche Engpässe in der Gasversorgung folgen als weitere Risiken. Der Krieg in der Ukraine hat in kurzer Zeit die politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft grundlegend verändert. Die immer noch bestehenden Verzöge-

runge und Probleme in den globalen Zuliefernetzwerken als direkte und indirekte Folge der Corona-Pandemie werden dadurch verschärft. Die wirtschaftliche Erholung wird sich weiter in die Länge ziehen, da höhere Preise den Konsum bremsen und die Investitionstätigkeit infolge der höheren geopolitischen Verunsicherungen und der voraussichtlich schwächeren Entwicklung der Unternehmenserträge ebenfalls belastet wird.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4%). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2%), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4%) sowie im Baugewerbe (+1,2%). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige, deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3% der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9% auf 5,7%. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant,

dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringem Umfang als gewohnt erfolgten.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 317.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftemangel auch

in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3% einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8% gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1% deutlich über der Gesamtteuerung. Mit 101,9% verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2%). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas und Strom erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1% gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5%). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4% und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutenden Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1% zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3%), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3%) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6%), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5% zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0%). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung

hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6% betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise und dem Beginn des Ukraine-Krieges sprunghaft gestiegen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1%. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4% einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2%) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2%). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30% verteuerten.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5% zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2% überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62% der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56% gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharrten 2021 aufgrund der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0% voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Im Jahr 2021 wurden Genehmigungen für rund 381.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Damit wurden 4,2% 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 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7%) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1%) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat.

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 381.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht

vermietet werden. Dies sind 51% der Baugenehmigungen des Jahres 2021.

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 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 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 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind.

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 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2% auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als auch 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen 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 Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Nicht berücksichtigt 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. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

Regionale Rahmenbedingungen

Die Pandemie hat die regionale Wirtschaft auch in 2021 in eine wirtschaftliche Krise geführt, die sich aber nicht auf den Immobilienmarkt oder die Bauwirtschaft auswirkte. So konnte das Baugewerbe steigende Auftragseingänge und eine sehr gute Auslastung verzeichnen. Viele (Privat-) Anleger suchten Sicherheiten in Sachwerten (Immobilien). Insgesamt war der Immobilien- und Wohnungsmarkt durch eine sehr hohe Nachfrage gekennzeichnet. Auch weiterhin besteht eine sich in den letzten Jahren aufgebaute Bedarfsücke, so dass ein ausgeglichener Wohnungsmarkt nicht erkennbar ist insbesondere im Bereich des

„bezahlbaren“ Wohnraums. 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.

Laut Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird die Bevölkerung des Ortenaukreises zwischen 2017 und 2035 um knapp über 10.000 Einwohner (+2.4%) von rund 426.000 Einwohner auf rund 436.000 steigen.

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.

So ist die Bevölkerung Offenburgs von 2011 bis 2021 um rund 6.6% gewachsen und liegt derzeit bei rund 62.000 Personen. Dabei profitiert die Stadt weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo. Auch in den kommenden Jahren ist von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen, der sich allerdings etwas abschwächen wird. Bis 2030 wird von der Stadtverwaltung ein Zuwachs auf gut 64.000 Personen prognostiziert.

Die GEMIBAU ist vorwiegend in den beiden großen Städten des Ortenaukreises 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 Wohnungsgemeinde 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.

Im zusammenfassenden Bericht der Stadtverwaltung Offenburg zum Verlauf des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO-GR-Vorlage 055/22) wird festgestellt: „Zwischen 2015 und Ende 2021 wurden über 1600 Wohnungen fertig gestellt. Zum 31.12.2021 waren weitere 430 Wohnungen genehmigt bzw. in Bau ... momentan wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 12-24 Monaten (bis Ende 2023) mindestens weitere etwa ca. 500-600 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen werden. Insgesamt werden so im Zeitraum von 2015 bis 2023 voraussichtlich ca. 2.100 bis 2.200 Wohnungen entstehen.“

Und weiterhin stellt der Bericht fest: „Die Entwicklung der Mietpreise in Offenburg deutet weiterhin auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin ... die Mietpreise steigen weiterhin, wenn auch mit einer etwas langsameren Geschwindigkeit ...

Unter anderem hat die Kommunalpolitik in Offenburg und Lahr zwischenzeitlich verbindliche Sozialquoten in Höhe von 20% bei der Entwicklung von Neubauprojekten festgelegt. Der in 2020 eingeführte qualifizierte Mietspiegel in Offenburg wurde im Rahmen der Fortschreibung von 7,20 €/m² auf 7,48 €/m² im Jahr 2022 erhöht.

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.

V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2021 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden mit Bewerberbogen und Internetanfragen rund 1900 Personen. Aufgrund der stetigen Nachfrage ist der Neubau bedarfsgerechter und vor allem preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

Dem gegenüber steht eine Auswertung der Stadt bei bekannten Immobilien-Internetportalen, die für den Zeitraum 2019/2020 bereits Mieten von 9,61 €/m² angeben. Dazu stellt der o.g. Bericht fest: „Die Miethöhen bei den beiden genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU und OBG spielen eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum.“

Zum 31.12.2021 gab es in der Stadt Offenburg 756 öffentliche geförderte Wohnungen, davon sind 290 im Besitz der Gemibau (38%). Damit ist die Gemibau Spitzenreiter. Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt die GEMIBAU eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum ein.

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.

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

Geschäftsverlauf

I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Fertiggestellt wurde 2021 der Neubau von 30 geförderten Wohnungen in Offenburg-Kreuzschlag und der Neubau der Geschäftsstelle der GEMIBAU mit zusätzlich 19 innenstadtnahen Wohnungen (davon 9 gefördert).

Ferner wurde 2022 mit dem Bau von drei Bau-trägerprojekten in Offenburg begonnen: 44 Eigentumswohnungen auf dem Gelände der alten Herdfabrik (Lihlstraße), 10 Reihen- bzw. Doppelhäuser in der Louis-Pasteur-Straße und weitere 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße. Bereits vor Baubeginn konnten einige der Wohnungen veräußert werden; die Nachfrage nach kostengünstigem Eigentum war in 2021 ungebrochen.

Für Ende 2022 ist der Neubau von 53 Mietwohnungen und einer Kita geplant und für 2023 weitere rund 40 Eigentumswohnungen - beide Projekte in Lahr.

II. Verkäufe

2021 wurde der frühere Verwaltungssitz der GEMIBAU in Albersbösch rückerworben und kurz danach abgebrochen, um im Rahmen einer Nachverdichtung den Bau von 18 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage zu ermöglichen. Veräußert wurden 2021 neben wenigen Einzelwohnungen zwei Bestandsgebäude. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von rund 2,0 Mio. € generiert.

Damit wird die GEMIBAU als mit Abstand größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden seiner herausragenden (Sozial-) Verantwortung in besonderer Weise gerecht.

Sorge bereiten zunehmende gesetzliche Auflagen und die fehlende Verlässlichkeit der Politik insbesondere nach dem Fiasko der überzeichneten Anträge zu Wohnungsförderung seit Jahresbeginn 2022.

Hinzu kommen Materialengpässe, erhebliche Baukostensteigerungen und der deutliche Anstieg der Zinsen. Neue Baumaßnahmen sind kaum noch kalkulierbar. Damit werden die ambitionierten politischen Ziele für den Wohnungsbau infrage gestellt. Ebenso nachteilig wirken sich die überlangen Baugenehmigungsverfahren und die fehlende Digitalisierung der öffentlichen Hand aus.

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 2021 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2021 wie in den Vorjahren aufgrund der guten Erträge auf einem außergewöhnlich hohen Niveau. Die Genossenschaft liegt seit Jahren in der Spitzengruppe vergleichbarer Unternehmen. Betrachtet man den durchschnittlichen Aufwand für Modernisierung und

Instandhaltung der letzten fünf Jahre, so ergibt sich ein durchschnittlicher Wert in Höhe über 45 €/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 2021 von einer guten und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2021 einen sehr guten Wert von rund 7%, wobei ein Teil der betroffenen Wohnungen aus Sanierungs- und Modernisierungsgründen bewusst nicht vermietet wurden. Die niedrige Fluktuation ist ein deutliches Zeichen für die Attraktivität der Genossenschaft und Zufriedenheit der Mitglieder. Weitervermietungen von Wohnungen mit niedrigem Ausstattungsstandard verlangen in der Regel zuvor eine entsprechende Anpassung des Standards. Damit einhergehend werden durchschnittlich fünfstellige Beträge für die Modernisierung der Wohnung aufgewendet.

Die Vermietungssituation der Tiefgaragenstellplätze und oberirdischen Stellplätze ist durchweg positiv. In mehreren Quartieren bestehen Wartelisten, lediglich im Segment der betreuten Seniorenwohnungen ist die Nachfrage bei frei werdenden Wohnungen verhalten.

Die wenigen gewerblichen Flächen der GEMIBAU sind vermietet. Auch die durch den Umzug der GEMIBAU-Verwaltung frei gewordenen Büroflächen konnten umgehend mit einem langfristigen Mietvertrag vermietet werden. Schwierigkeiten sind nicht zu erkennen.

V. WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2021 insgesamt 28 Wohnungseigentümergeinschaften mit 884 Wohnungen und 380 Tiefgaragen-Stellplätzen, weiterhin wurden für 2 Objekte mit 23 Wohnungen Fremdverwaltungen durchgeführt.

Lage

1) Ertragslage	2021 T €	2020 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	2.389,0	2.144,3	244,7
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.430,9	1.350,8	80,1
Betreuungstätigkeit	252,4	253,9	-1,5
Kapitaldienst	-4,2	6,5	-10,7
Summe Deckungsbeiträge	4.068,1	3.755,5	312,6
Verwaltungsaufwand	2.471,9	2.222,9	249,0
Betriebsergebnis	1.596,2	1.532,6	63,6
Übrige Rechnung	336,7	118,8	217,9
Jahresergebnis vor Steuern	1.932,9	1.651,4	281,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.932,9	1.651,4	281,5

Aus der **Hausbewirtschaftung** erhalten wir einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 2,39 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr (2,14 Mio. €) ein Plus von rund 11%. Grund hierfür ist die Steigerung bei den Mieterlösen mit ca. T€ 418, was mit der Fertigstellung der Neubauten der 15 Wohnungen in Durbach zum 01.01.2021, der 30 Wohnungen in der Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg zum 01.05.2021 und den 19 Wohnungen in der Angeltgasse/Wilhelm-Bauer-Straße in Offenburg zum 01.11.2021 zusammenhängt. Höhere Mieteinnahmen kommen auch zustande, weil Mieterhöhungen bei Mieterwechsel, nach Modernisierungen von Gebäuden und nach §558 (Vergleichsmieten) bzw. in Offenburg unter Zuhilfenahme des neuen Mietspiegels durchgeführt wurden.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr mit rund 6,57 Mio. € annähernd konstant geblieben. Darüber hinaus haben wir zusätzlich rund 2,1 Mio. € mehr in den Bestand investiert, dieser Teil wurde aktiviert und erhöht unser Anlagevermögen. Mit der o.g. Fertigstellung der Neubauten gehen deutlich höhere Abschreibungen in der Größenordnung von T€ 283 einher.

Die Position der Darlehenszinsen ist mit 1,29 Mio. € im dritten Jahr in Folge nahezu identisch, Ergebnis des in 2021 weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus.

Im Wesentlichen begründet sich der höhere Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung durch ein großes Plus bei den Mieteinnahmen sowie deutlich höheren Abschreibungen und ein kleineres Minus bei der Instandhaltung durch den eigenen Regiebetrieb.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von 1,43 Mio. €, wobei dieser überwiegend von verkauften Bestandsobjekten herrührt. Wir haben 7 Wohnungen und zwei Häuser aus dem Anlagevermögen verkauft. Die Erträge hierfür betragen 2,021 Mio. €, die Buchwerte, die dabei abgingen, belaufen sich auf rund T€ 704. Zum Deckungsbeitrag tragen auch die rund T€ 106 aktivierte Eigenleistungen bei, das sind Personalkosten unserer Technischen Abteilung, die beispielsweise für Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten aktiviert werden.

1.932,9 T€

Jahresüberschuss

In 2021 wurden keine Erträge aus Bauträgergeschäften abgerechnet, da es kein Bauträgergeschäft gab. Zukünftig ist hier mit Erträgen zu rechnen, da wir in 2022 wieder im Umlaufvermögen bauen.

Am Ende erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund 1,43 Mio. €, welcher um T€ 80 höher ist als im Vorjahr.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümergebühren bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist konstant und beträgt T€ 252,4. Hierbei sind auch Erlöse aus der technischen Betreuung unserer eigenen technischen Abteilung enthalten.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit minus T€ 4,3 negativ und kann aufgrund der Geringfügigkeit an dieser Stelle vernachlässigt werden.

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€ 336,7. Dieser ist damit um T€ 248,9 höher als im Jahr zuvor. Hauptgrund für den Anstieg ist die Auflösung eines Teils einer großen Rückstellung, die wegen Mängeln beim Bauträgerprojekt Okenstraße 14 in Offenburg gebildet wurde. Die Mängel sind zwischenzeitlich behoben.

Die **Verwaltungsaufwendungen** betragen 2,47 Mio. € und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 248,9 erhöht. Allerdings sind Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben im Grunde gleichgeblieben, eine kleine Steigerung gab es bei den freiwilligen sozialen Aufwendungen mit T€ 14, die durch die neu geschaffene betriebliche Krankenversicherung begründet ist.

Die Steigerung begründet sich durch deutlich höhere sächliche Verwaltungskosten. Dies ist ein Sondereffekt des Jahres 2021 aufgrund des Umzugs der Verwaltung aus der Gerberstraße 24 in den Neubau in der Wilhelm-Bauer-Straße 19 in Offenburg und die damit notwendigen Arbeiten und Mehraufwendungen, beispielsweise hinsichtlich EDV-Installation, aber auch notwendiger Digitalisierung von Unterlagen inkl. Bauplänen unserer Projekte der vergangenen Jahre oder auch höhere Reinigungskosten der neuen Verwaltung. Weiterhin kommen Umzugspauschalen zum Tragen, welche wir Mietern aus der Moltkestraße in OG und der Geigerstraße 6,8 in Lahr bezahlt haben infolge geplanter Kernsanierung bzw. Abriss. Auch ergeben sich höhere Abschreibungen auf Geschäftsausstattung, was mit der Neuanschaffung von Möbeln für die neue Verwaltung einhergeht.

Und zuletzt werden die Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung, die mit T€ 688 direkt zu Beginn dem ersten Betriebsbereich, der Hausbewirtschaftung, zugerechnet wurden, in gleicher Höhe nun wieder abgezogen.

In Summe erhalten wir trotz gleich gebliebener Ausgaben bei Löhnen und Gehältern selbst einen um T€ 248 höheren Verwaltungsaufwand.

Aus den 5 Betriebsbereichen erhalten wir Deckungsbeiträge von rund 4,4 Mio. €, ein Plus im Vergleich zum Vorjahr vor T€ 530. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 1.932.942,22**.

Die Ertragslage für das Jahr 2021 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2021 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2021 T€	2020 T€
- Jahresüberschuss	1.932,9	1.651,4
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.460,5	3.144,8
- aktivierte Eigenleistungen	-106,5	-110,3
- Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,3	0,3
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17,4	21,3
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0,0	-15,0
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-266,4	-22,6
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.148,6	-1.251,7
- Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.184,2	-1.624,4
- Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	941,1	-509,3
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-362,2	-266,0
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.290,5	1.288,6
- Ertragsteuererstattung	1,9	2,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.576,7	2.309,2
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,4	-25
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.782,5	1.815,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.621,3	-13.787,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-15,3	-0,6
- Erhaltene Zinsen	1,2	5,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.855,3	-11.991,2
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.370,6	13.848,0
- planmäßige Tilgungen	-4.194,3	-3.913,8
- außerplanmäßige Tilgungen	-2.528,1	-66,3
- Gezahlte Zinsen	-1.291,7	-1.294,1
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	-295,0	158,4
- Auszahlungen für Dividenden	-439,8	-427,2
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	0,0	-80,7
- Einzahlung von Bausparguthaben	952,7	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.574,4	8.224,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	295,8	-1.457,7
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	476,0	1.933,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	771,8	476,0

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2021 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen.

Die Eigenkapitalquote stieg leicht an von 30,4% per 31.12.2020 auf 30,7% zum 31.12.2021. Die Eigenkapitalrentabilität stieg von 4,0% auf 4,5% und der Verschuldungsgrad sank leicht von 2,3% auf 2,2%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen von 86,5 Mio. € auf 89,2 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln für 3 Bauträgerprojekte zurückzuführen ist. Die Verbindlichkeiten betreffen langfristige Objektfinanzierungen, womit die Zinsen langfristig gesichert sind.

Per 31.12.2021 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund T€ 772 zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	128.614,5	91,4%	126.675,5	90,0%	1.939,0
Finanzanlagen	37,5	0,0%	22,2	0,0%	15,3
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	4.441,8	3,2%	3.390,8	2,4%	1.051,0
Unfertige Leistungen	4.612,2	3,3%	4.292,3	3,0%	319,9
Andere Vorräte	203,4	0,1%	234,5	0,2%	-31,1
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	2.084,0	1,5%	1.098,9	0,8%	985,1
Flüssige Mittel	771,8	0,5%	1.428,5	1,0%	-656,7
Gesamtvermögen	140.765,2	100,0%	137.142,7	100,0%	3.622,5

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	450,1	0,3%	716,2	0,5%	-266,1
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	89.237,9	63,4%	86.593,0	61,5%	2.644,9
aus erhaltenen Anzahlungen	4.792,7	3,4%	4.718,8	3,4%	73,9
aus Lieferungen und Leistungen	2.723,1	1,9%	3.157,1	2,2%	-434,0
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	300,3	0,2%	284,5	0,2%	15,8
Fremdkapital	97.504,3	69,3%	95.469,6	67,8%	2.034,7
Eigenkapital	43.260,9	30,7%	41.673,1	29,6%	1.587,8
Gesamtkapital	140.765,2	100,0%	137.142,7	100,0%	3.622,5

140,8 Mio. €

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich von rund 137,1 Mio. € auf 140,8 Mio. €.

Innerhalb des **Anlagevermögens** ergab sich eine große Verschiebung mit mehr als 12 Mio. € von Anlagen im Bau in Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten durch Fertigstellung unserer zwei Projekte Hertha-Wiegand-Straße und Wilhelm-Bauer-Straße/Angelgasse in Offenburg.

Die Bauvorbereitungskosten stiegen deutlich an von rund T€ 273 auf rund 1,4 Mio. €. Die Kernsanierung in der Moltkestraße 13, 15, 17 in Offenburg sowie der geplante Neubau in der Jammstraße in Lahr mit 53 Wohnungen und einem Kindergarten machen sich hier deutlich bemerkbar. Beide Projekte werden 2022 begonnen.

Mit dem Umzug unserer Verwaltung von der Gerberstraße 24 in die Wilhelm-Bauer-Straße 19 ging eine erhebliche Steigerung bei der Geschäftsausstattung einher.

In Summe erhöhte sich das Anlagevermögen von 126,6 Mio. € auf 128,7 Mio. €.

Das **Umlaufvermögen** veränderte sich leicht von rund 10,4 Mio. € auf 12,1 Mio. €.

Auch hier tragen die Bauvorbereitungskosten zum höheren Ausweis bei. Sie stiegen von rund T€ 571 auf rund 1,8 Mio. €. Es machen sich Aktivitäten bei geplanten vier Bauträgerprojekten bemerkbar. In 2022 wird mit drei dieser Projekte begonnen, alle in Offenburg.

Die Position „Sonstige Forderungen“ erhöhte sich stark auf knapp 1,4 Mio. €. Hierbei handelt es sich insbesondere um Tilgungszuschüsse bei Modernisierungsmaßnahmen, aber auch um Forderungen gegenüber der Stadt Offenburg hinsichtlich Sanierungsmitteln und Forderungen gegen den Nachfolgemietler unseres ehemaligen Verwaltungssitzes in der Gerberstraße 24 wegen Herstellung der Vermietbarkeit für deren Zwecke.

Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend **flüssige Mittel** in Höhe von rund T€ 772.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 41,7 Mio. € auf 43,3 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,93 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,486 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Weiterhin erhöhte sich das Geschäftsguthaben von rund 7,68 Mio. € auf rund 7,78 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 30,4%, auf 30,7%.

Die Rückstellungen haben sich deutlich um rund T€ 265 verringert. Aus kaufmännischer Vorsicht wurden infolge auftretender Mängel für das Bauträgerprojekt in der Okenstraße in Offenburg zusätzlich erhebliche Rückstellungen gebildet. Nach zwischenzeitlicher Erledigung der Mängel wurde zum 31.12.2021 ein größerer Teil dieser Rückstellungen aufgelöst.

Bei den **Verbindlichkeiten** ist die Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren gering und betrifft im Wesentlichen einen Betriebsmittelkredit, der zum 31.12.21 mit 2,5 Mio. € valutierte. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen somit 89,2 Mio. € (Vorjahr 86,5 Mio. €).

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

			2021	2020
Eigenkapitalquote	=	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl.ausst.Einl.)} + 75\% - \text{SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}} \%$	30,7	30,4
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	=	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	5,64	5,54
% Anteil der Erlösschmälerungen	=	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}} \%$	1,4	1,2
% Anteil der Mietforderungen	=	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}} \%$	0,5	0,5
Fluktuationsrate	=	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	7,7	7,3
Leerstandsquote	=	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	2,1	1,3
Instandhaltung/m² p.a.	=	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	35,07	36,13
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	=	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	45,50	50,21
Verwaltungskosten/m² p.a.	=	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	11,65	11,79

Die Bilanzsumme stieg leicht an auf 140,8 Mio. € (plus 2,6%). Die Eigenkapitalquote stieg ebenfalls leicht von 30,4% auf 30,7%.

Die Durchschnittsmiete ist um rund 1,8% angestiegen und beträgt jetzt € 5,64/qm. 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 2020 in Kraft getreten ist, vorgenommen. Darüber hinaus tragen Fertigstellungen von 15 Wohnungen in Durbach und 49 Wohnungen in Offenburg zum höheren Ausweis bei. Die noch immer moderate Durchschnittsmiete bietet weiteren Spielraum nach oben in den kommenden Jahren.

Die Mieterfluktuation betrug in 2021 nach 7,3% im Jahr zuvor 7,7%. Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote gute 6,6%. Der Anteil der Erlösschmälerungen bewegt sich mit 1,4% in einem normalen, unproblematischen Bereich.

Die Leerstandsquote beträgt 2,1%. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir 2 Gebäude in Lahr und ein Gebäude in Offenburg aufgrund eines geplanten Abrisses bzw. einer geplanten Kernsanierung entmieten. Die um diesen Effekt bereinigte Quote beträgt 1,0%. Auch die dann noch verbleibenden Leerstände sind nicht strukturell, sondern überwiegend wegen Modernisierung bzw. Renovierung geplant und aus unserer Sicht eine vernachlässigbare und absolut vertretbare Größe.

Die Mietforderungen sind wie im Vorjahr mit 0,5% weiterhin gering, was auf ein geordnetes Mahnwesen hinweist.

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

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

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Vorstand rechnet für das Wirtschaftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 1.890. Damit erreichen wir unser Ziel, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen.

Die Mieterträge werden um ca. T€ 300 steigen, zum einen durch Neubezug der 30 in 2021 fertiggestellten Wohnungen in der Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg, zum anderen werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach §558 BGB 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 2022 keine Auswirkung.

Durch Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen rechnen wir gemäß Wirtschaftsplan mit Erträgen in Höhe T€ 530.

Wir planen, für Instandhaltungsmaßnahmen rund 9,1 Mio. € auszugeben, wobei hiervon rund 3,2 Mio. € aktiviert werden und 5,9 Mio. € unser Jahresergebnis beeinflussen.

Die Abschreibungen werden in 2022 weiter leicht steigen. Keine signifikanten Änderungen zum Vorjahr erwarten wir bei den Personalkosten.

Auch die Zinsbelastung wird sich trotz weiterer Darlehensneuaufnahme kaum ändern und sich sogar leicht verringern. Dabei profitieren wir vom noch immer relativ niedrigen Zinsniveau und einer größeren Umfinanzierung zu deutlich günstigeren Konditionen.

Die Eigenkapitalquote wird konstant bleiben und die Liquidität wird im Jahr 2022 jederzeit gegeben sein.

Ziel ist, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen. Dieses Ziel werden wir durch den prognostizierten Jahresüberschuss erreichen.

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 aktuell 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. 1,5 bis maximal 2% aus. Es wird auch in 2022 einen 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 zwischenzeitlich erhebliches und nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Baukosten sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen und tun dies ganz aktuell weiter. Hinzu kommen Lieferschwierigkeiten bei verschiedenem Material. Für unsere aktuellen Projekte scheint das Risiko überschaubar, da wir für diese Projekte GU-Verträge abgeschlossen haben. Dennoch besteht die Gefahr, dass die Generalunternehmer trotz gültigem Vertrag Nachforderungen stellen könnten, wobei wir mit den beiden beauftragten Firmen in engem Kontakt stehen.

Die Herstellungskosten haben wir stets im Blick und werden für jedes neue Projekt die jeweilige Wirtschaftlichkeit prüfen, bevor wir bauen.

Unser langfristiger Modernisierungsplan für unseren Bestand wird weiterverfolgt und abgearbeitet. Grundsätzlich besteht auch hier das Risiko, die geplanten Kosten im Wirtschaftsplan durch nicht vorhersagbare Zusatzkosten oder Mehrkosten durch Verteuerung von Baumaterialien nicht einhalten zu können. 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 zwischenzeitlich als 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 2.784 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 € 5,64 je qm 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 Gebrauchtimobilien 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 ist hierzu ein Projekt in Lahr mit 40 Wohnungen in Planung, Baubeginn ist in 2023 vorgesehen.

Mit dem Bau von drei Projekten mit insgesamt 72 Einheiten jeweils in Offenburg wird 2022 begonnen. Hieraus werden sich positive Auswirkungen auf unser Ergebnis insbesondere 2023 und auch noch 2024 einstellen.

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

www.gemibau.de