



GESCHÄFTSBERICHT 2022

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

**Daten und
Fakten:**
Zentrales
im Überblick

10

Leitartikel
„Krisen werden
nicht gemacht.
Sondern
gedacht.“
Ein Ortungs-
versuch

18

Statements
zur (Zitat) „kom-
plexesten Lage
nach der Wieder-
vereinigung“

22

Die Projekte
Neubauten,
Sanierungen,
Vorhaben

34

Der Bericht
des Aufsichts-
rates

Sitz



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

Aufsichtsrat



Markus Bruder
(Vorsitzender)

Richard Bruder
(stellv.
Vorsitzender)

Dr. Christoph
Jopen
(stellv.
Vorsitzender)



Rainer
Herrfurth

Martin Kern

Claudia Kohnle

Dr. Hubertus
Lange
(bis 28.06.2022)

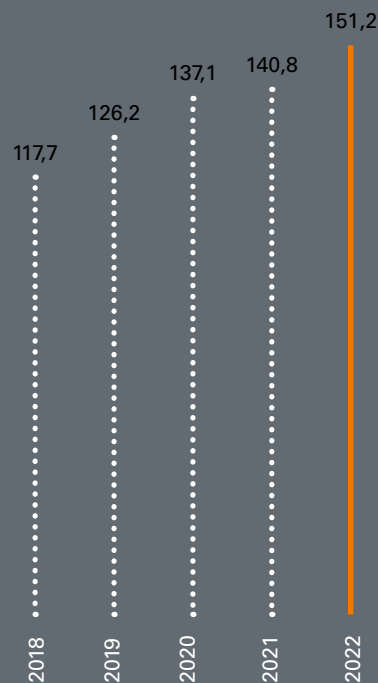
Christine
Mildenerger

Alfred Schütz

Bilanzsumme

151.205,8

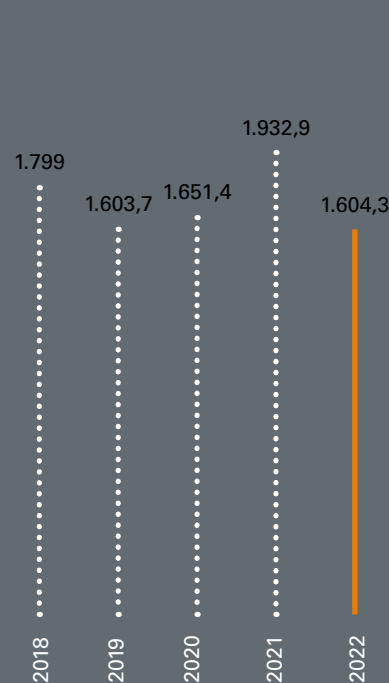
Deutliche Steigerung
aufgrund von
Neubauaktivitäten



Jahresüberschuss T€

1.604,3

Konstant
hoher Überschuss



Dividende

6 %

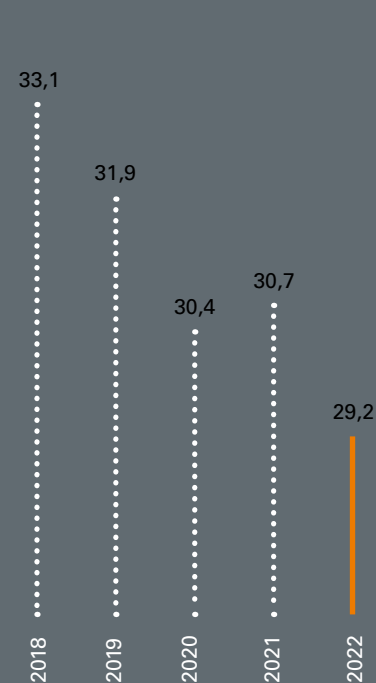
Ausschüttung 6 %
Dividende liegt seit
vielen Jahren über
dem aktuellen
Zinsniveau



Eigenkapitalquote

29,2

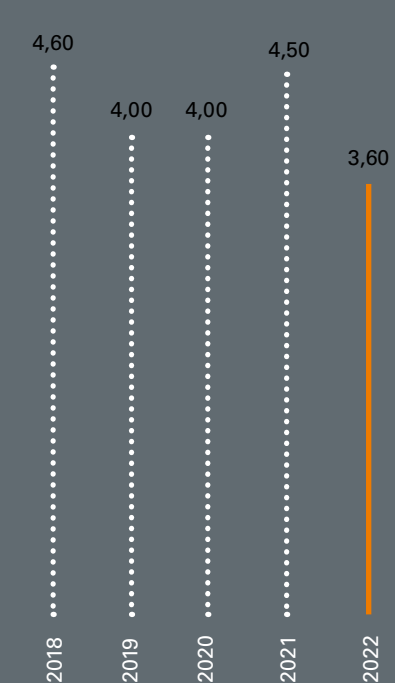
Weiterhin stabil auf
gutem Niveau



Eigenkapitalrentabilität

3,60

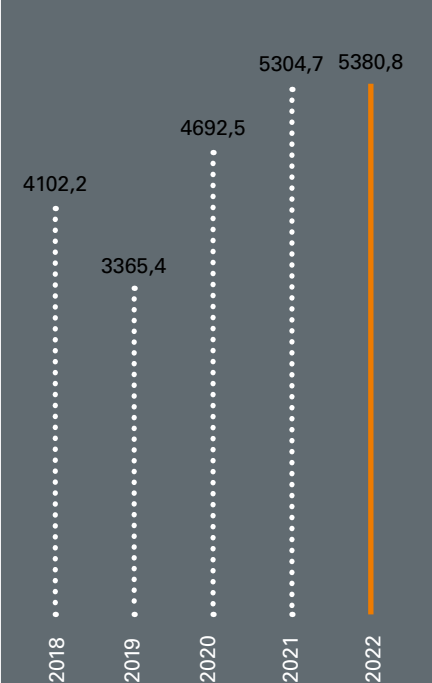
Konstant
hohes Niveau



Cashflow

5.380,8

Konstant
hoher Wert



Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

74

Vertreterversammlung am 28. Juni 2022

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2021 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

- Ausscheiden von Dr. Hubertus Lange
- über 20 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates
- Erhalt der silbernen Ehrennadel des Verbandes vbw

Personal

34

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

2 Neueinstellungen, 3 Abgänge

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb
Vollzeit

Daneben werden 23 weitere Mit-
arbeiter stundenweise beschäftigt
(Vorjahr: 24)

3

3 Auszubildende

2

2 Personal-
versammlungen,
Mitarbeiter-
gespräche

3

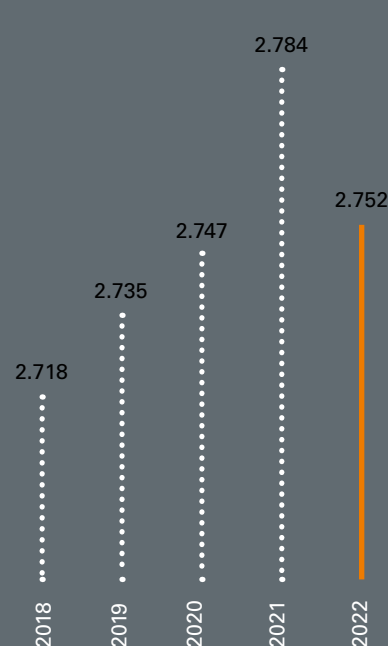
3 Mieterzeitungen, die über
aktuelle Geschehnisse in der
Genossenschaft informieren.

Großes Mieterfest
in Offenburg-Uffhofen

Eigene Mietwohnungen

2.752

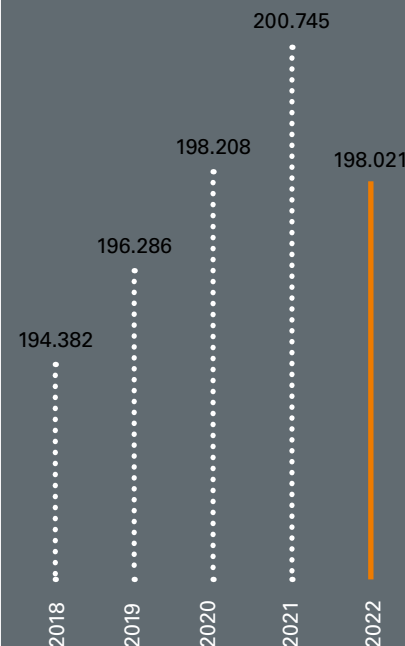
Geringfügige
Abnahme
durch Bestandsverkäufe



Gesamtwohnfläche m²

198.021,05

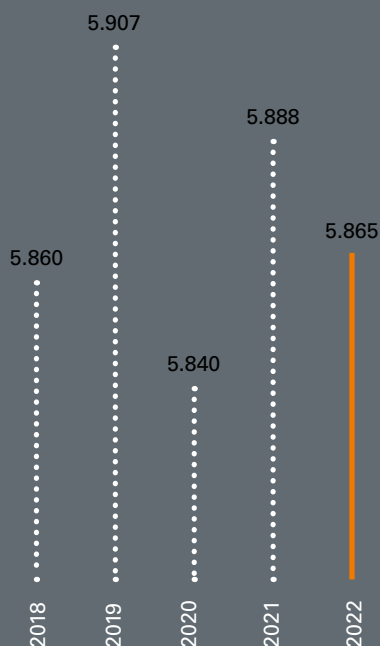
Geringfügige
Abnahme
durch Bestandsverkäufe



Anzahl Bewohner

5.865

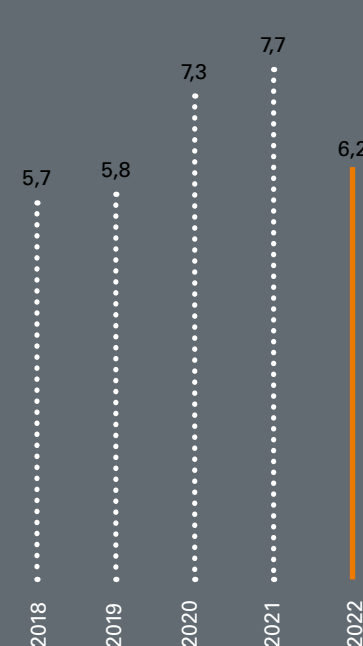
Geringfügige
Abnahme
durch Bestandsverkäufe



Fluktuation

6,2 %

Weiterhin
sehr guter Wert

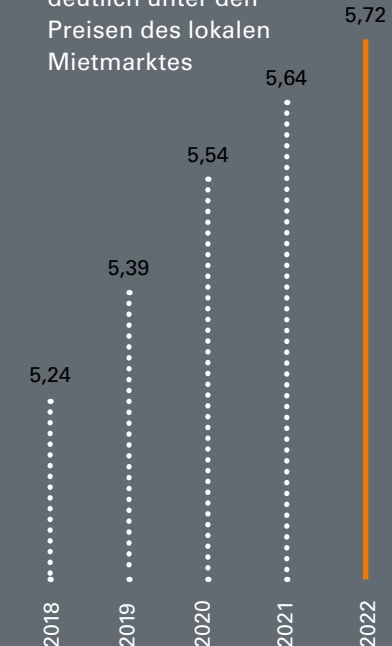


Durchschnittsmiete pro m²

5,72

Geringfügige Steigerung
durch Mietanpassungen
und Neubezug.

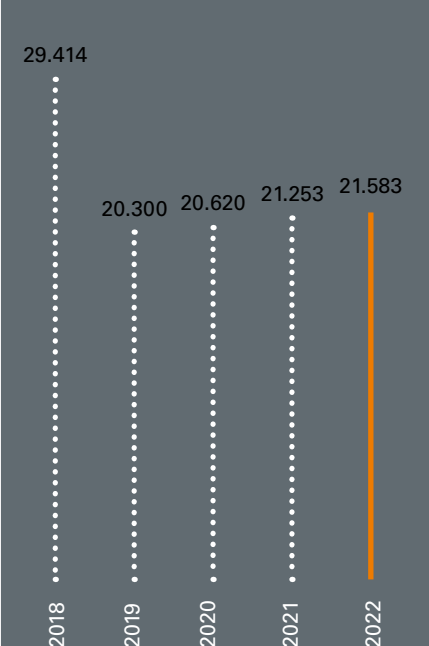
Durchschnittsmiete liegt
deutlich unter den
Preisen des lokalen
Mietmarktes



Umsatzerlöse in T€

21.582,90

Steigerung durch
Neubautätigkeit



Projekte

			
Baudurchführung von 72 Einheiten in 3 Projekten als Bauträgermaßnahmen	Abbruch von 3 Gebäuden und Bauvorbereitung für den Neubau von 53 Wohnungen und einer KiTa	Vollmodernisierung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes mit 6 Wohnheiten	Sanierung mehrerer Bestandsgebäude in Lahr
Offenburg - Lihlstraße - Maria-Juchacz-Straße - Louis-Pasteur-Straße	Lahr - Jammstraße	Offenburg - Moltkestraße	Lahr - Im Sulzbachfeld - Max-Reger-Straße - Leopoldstraße

Mitgliedschaften



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



Industrie- und Handelskammer Freiburg

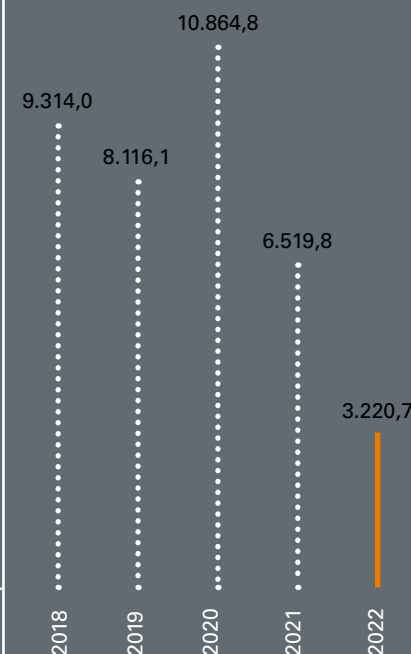


Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Investitionsvolumen Neubauten

3.220,7

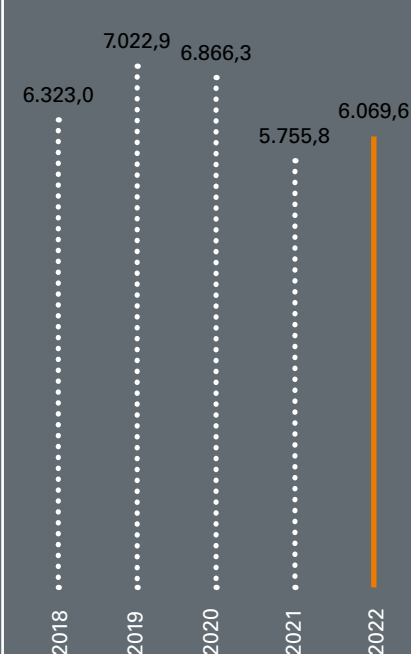
Weiterhin hohes Investitionsvolumen; Schwankungen aufgrund Bauabläufe



Investitionsvolumen Modernisierungen

6.069,6

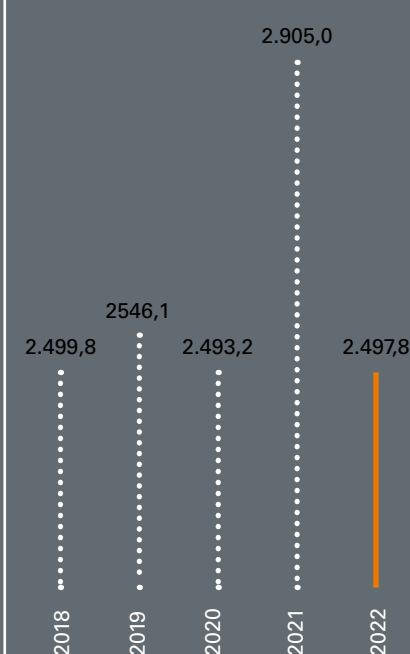
Weiterhin auf sehr hohem Niveau



Instandhaltungsaufwand

2.497,8

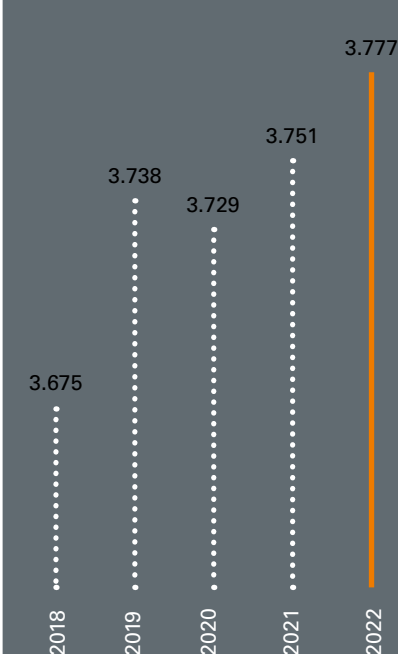
Weiterhin auf hohem Niveau



Anzahl Mitglieder

3.777

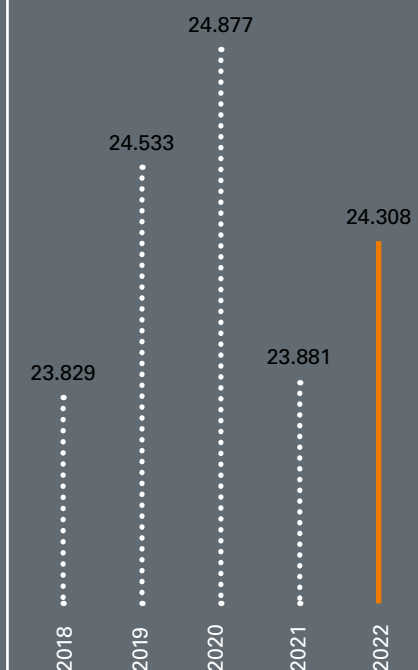
Steigerung der Mitgliederzahl



Gezeichnete Anteile

24.308

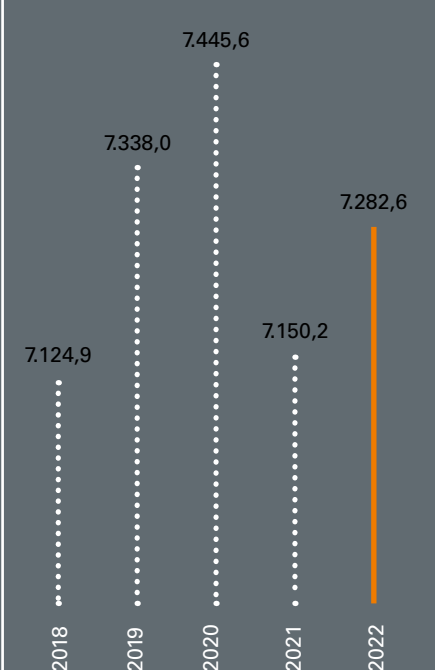
Steigerung der Mitgliederanteile



Geschäftsguthaben

7.282,60

Steigerung des Geschäftsguthabens



Gedankenraum schaffen

Krisen werden nicht gemacht. Sondern gedacht

Vor genau einem Jahr haben wir an gleicher Stelle anhand vieler Belege beobachtet, dass das scheinbar von äußeren Krisen induzierte ‚Konzept der Zerstörung‘ in sehr viele Bereiche eingedrungen ist. Nicht nur in das Bauen, das Wohnen und sogar das Leben, sondern in das Denken. Wir orteten die zentrale Krise in der ‚Zerstörung der Solidarität‘, des Gemeinschaftlichen und Empathischen. In der Entflammbarkeit eines egozentrischen ‚Jeder ist sich selbst der nächste‘, das eine gegebene Gelegenheit vereinzelt nutzt zur Übervorteilung ohne eigene Not.

Auch in diesem Jahr sind die Konflikte nicht weniger geworden. Im Gegenteil (einen Überblick darüber verschaffen Ihnen die Statements auf den Folgeseiten).

In ihrer Menge werden für ihre Lösungen fast weniger die Konflikte selbst interessant, sondern die Mechanik, wie und wieso sie entstehen und worin sie motivatorisch feststecken. Dass sie sich nicht auf der gleichen Ebene der Probleme entwickeln lassen, ist bekannt.

Doch wo dann?



Es ist nicht so, dass die Verantwortlichen deshalb nichts tun können, weil sie zu wenig wüssten. Über die Lage der Baubranche und im Wohnungsmarkt. Über die Folgen all ihrer kausalen Verflechtungen mit Politik, Finanzwelt und Krisengeschehen. Es ist in all den vielen Jahren anhaltenden Diskurses immer wieder alles gesagt, bewertet und dokumentiert worden. Jede Neuerung, jede Ergänzung, Relativierung und Gegenposition ist stets bekannt geworden und in den Diskurs eingeflossen. Nein, es ist keinesfalls so, als fehlte es an Informationen, um die vielfältigen Probleme lösen zu können. Dennoch werden „2024 in Deutschland mehr als eine Million Menschen keinen Wohnraum finden“*.

Bis der Propfen platzt

Auch wir, die Bevölkerung, wissen genug, um einordnen, urteilen und handeln zu können. Die Presse berichtet schon seit Jahren unaufhörlich, ausführlich und durchaus konträr über die Entwicklungen bei der Wohnraumversorgung. Die verschiedenen Gründe, Seiten, Aspekte, gar Fronten, werden hinreichend beleuchtet. Und doch: Die den Fluss der Dinge verstopfenen Propfen aus gegensätzlichen, oft persönlichen Interessen lösen sich nicht. Etwas lässt sie verklumpen, gar größer werden, schmerzhafter und bedrohlicher. Fast bis sie platzen, dann, wenn es die gegensätzlichen Interessen darauf anzulegen scheinen, sich allein um ihrer selbst Willen durchsetzen zu wollen – ähnlich Autofahrern, die einem für ihren eigenen Vorteil die Vorfahrt nehmen und prompt dir dafür den Vogel zeigen. Eine Daseinsform, die für sich Rechte beansprucht, die sie anderen nicht zu gewähren bereit ist. Ganz aktuell: das Recht, zu wissen, was richtig und was falsch ist. „Erst schießen, dann fragen“ – die archaische Blaupause für Selbstgerechtigkeit namens John Wayne ist auch heute noch aktuell: Da kommen die Kugeln aus dem Lauf einer missachtenden Überheblichkeit.

Willkommen im Wilden Westen.

*) Jens R. Rautenberg, Geschäftsführer Conversio Gruppe, Bewerter von Wohnimmobilien als Kapitalanlage, in FOCUS online.

Im selbsttäuschenden ‚Sowohl als auch‘

Ist dieses im Alltag immer häufiger zu beobachtende Phänomen solcher Rechthaberei einfach nur Rücksichtslosigkeit? Aus stressgetriebenem, angestaumtem Frust über eigene Benachteiligung, der Angst, nicht ausreichend zur Geltung zu kommen? Oder kann es paradoxerweise gar sein, dass wir feststecken in genau dem Gegenteil: einem handlungslähmenden Gebilde hyperwoker Political Correctness, das bedingungs- bis selbstloses Anerkennen der Rechte und Befindlichkeiten eines jeden fordert? Das Recht der Vermieter auf möglichst hohe Rendite UND das der Mieter auf bezahlbares Wohnen. Das des Staates auf Regulierung UND das der Bevölkerung auf Freiheit und Selbstbestimmung. Das des Klimaklebers auf Beachtung UND das des dadurch Genötigten auf Achtung. Das desjenigen, der willkürlich seine Standpunkte und Meinungen wechselt UND das des beharrlich Verlässlichen? Das der- und demjenigen, die/der auf Gendern besteht UND das derjenigen, die es ablehnen? Stecken einvernehmliche Konfliktlösungs-Bemühungen im Dilemma, Konträres, gar sich gegenseitig Ausschließendes gleichermaßen anerkennen und dafür auf Votierungen, gar finale pro/contra-Entscheidungen verzichten zu müssen? Wenn sogar paradoxerweise eine solch rücksichtsbemühte Sowohl-als-Auch-Konstruktion den Boden für schamlose Rücksichtslosigkeit bereiten kann: Macht uns etwa ausgerechnet Empathie und Verständnisbereitschaft zu Loosern? Willkommen in der Savanne.

Teile und herrsche

Wenn nach der Quantenphysik zwei gegensätzliche Zustände gleichzeitig möglich sind, wenn Wahres unwahr und Unwahres wahr sein kann, wenn Standpunkte, Blickrichtungen, gar Identitäten, Geschlechter und Verhaltensregeln je nach Selbstwahrnehmung, Befindlichkeit und programmatischer Intention selbstautorisiert gewählt werden können, dann wird jeder um Einigung bemühten Sachdiskussion die Gemeinsamkeit der Gesprächs- und Verständigungsgrundlagen entzogen. Die Unvereinbarkeit wird dominanter Teil des zu lösenden Problems, da sich der Problemanlass über die eher banale Verschiedenheit der Standpunkte hinausentwickelt in einen Kampf um das Recht ihrer alleinigen

Deutungshoheit. Wenn so (wie sehr anschaulich u.a. in den Diskussionen in Talkshows beobachtbar) vorwiegend über Definitionen und Deutungen gestritten wird, hat die Gesellschaft neben dem Sach- vor allem ein Verständigungsproblem.

Dies meint der Begriff „Spaltung“: Wenn das Trennende nicht die Sache, sondern der von ihr getriggerte Unwille zu einer gemeinschaftlichen Bedeutungsgebung der Sache ist.

Dann, wenn A nicht mehr A, sondern – je nach interpretatorischem Willen und Nutzen – auch B, C, X oder U sein soll. Wenn z. B. (vice versa) aus „Heizungsverbot“ die „Teilhabemöglichkeit an der Wärmewende“ und der „Schutz vor zukünftig massiv steigenden Öl- und Gaspreisen“ wird (Bundestagsabgeordnete Andreas Audretsch, Katharina Dröge und Julia Verlinden, Grüne).

Also Vorsicht: Auch zur meist negativ konnotierten „Spaltung“ gibt es im bipolaren System eine „alternative Wahrheit“ (nach Kellyanne Conway, Ex-Beraterin des Ex-US-Präsidenten Donald Trump): die des „divide et impera“ (teile und herrsche), die sich – für manche Interessen durchaus positiv – sogar als Handlungs- und Führungskonzept eignet. Willkommen im alten Rom.

Strategie des Aussitzens

Betrachtet man das Konfliktverhalten der Parteien strukturell, dann scheint es vielfach gerade so, als warte die eine Seite, z.B. die gesetzgebende Repräsentanz des Bürgerwillens, bis sich ein Konflikt, an dem sie beteiligt ist oder den sie gar selbst initiiert hat, durch Schwäche der anderen Seite auflöst.

1.) Der längst überfällig notwendige Diskurs über die Sinnhaftigkeit der eskalierende Anzahl an Bauvorschriften (ca. 20.000 gegenüber 5.000 im Jahr 1990) wird dahingehend verunmöglicht, von den repräsentierten Bürgern schlicht zu erwarten, sie vorgabentreu zu erfüllen. So steht's geschrieben, Ende der Diskussion.



2.) Der Konflikt bis zu 800.000 pro Jahr fehlender Wohnungen wird von den Verantwortlichen dahingehend gelöst, von den Betroffenen – mit Bedauern zwar – schlicht zu erwarten, den Mangel hinzunehmen, aber auf gar keinen Fall obdachlos in den Einkaufsstraßen herumzulungern. Um dies im öffentlichen Raum prompt zu unterbinden, installiert sie Drahtgitter-Sitzgruppensysteme mit Armlehnen, die den „Missbrauch zum Liegen verhindern“ (Zitat Firmenprospekt METDRA Klotz GmbH, im ZDF Magazin Royale vom 14.04.2023).

3.) Auch der aktuell sehr komplexe und für den Wirtschafts- und Sozialstandort Deutschland noch kaum überblickbare Konflikt des GEG Gebäudeenergiegesetzes scheint seitens der Regierung dahingehend gelöst werden zu wollen, dessen Befolgung am liebsten gleich anzuordnen und mögliche Förderungen hierfür zunächst nur vage zu versprechen. Ginge es allein nach dem Willen Robert Habecks, wäre das GEG bereits durchgesetzt („Die Meile muss gegangen werden“, Habeck im Deutschlandfunk).

Wenn sich jedoch – wie hier – einem konkreten ‚Was?‘ weitere Auseinandersetzungen entgegenstellen, so die Taktik, verlagere man am besten den Fokus auf ein unverbindliches ‚Wann?‘. Denn der momentane ‚Ist-Zustand bei der Kostenverteilung bei Sanierungen ist unsozial, da auf Mieterinnen und Mieter 100 Prozent der Investitionskosten umgelegt werden können“, kommentiert Franz Michel, Leiter Wohnungs- und Mietenpolitik beim Mieterbund, und fordert umfangreiche mietrechtliche Reformen zur sozialen Abfederung energetischer Sanierungen. „Die [in ARD-Magazin ‚Hart aber Fair‘ am 20.03.2023] genannten Instrumente von Frau Göring-Eckardt – die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern, die Kapungsgrenzen abzusenken und qualifizierte Mietpiegel zu stärken – ändern daran rein gar nichts.“ Auch Prof. Dr. Thomas Kinatader von der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt bringt die aktuellen Fronten auf den Punkt: „Der Energieausweis zählt mehr als die Sozialverträglichkeit von Immobilien“. Noch pointierter formuliert es CDU-Generalsekretär Mario Czaja (aktuelle Stunde im Bundestag 10.05.2023): „Das ist kein Klimaschutz, das ist soziale Kälte“.

Kurze Mathematik der Effizienz

Auf 225 Milliarden Euro schätzt Manuel Frondel vom Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung die Kosten des Wärmepumpengesetzes. Robert Habeck spricht von 130 Milliarden Euro. Selbst wenn man nur die Kosten der Wärmepumpe mit 25.000 Euro berücksichtigt, fallen (ohne Kosten von Gebäudeinvestitionen) bis 2030 bei 6 Millionen Wärmepumpen 150 Milliarden Euro an Kosten an.

In einer Antwort des ehemaligen Staatssekretärs Graichen auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Bartsch stellt sich heraus: Wenn im Jahr 2030 sechs Millionen Wärmepumpen installiert sein sollten, werden durch diesen Aufwand 10,4 Millionen t CO₂ vermieden. Das entspricht ungefähr der Emission, die beim Abschalten eines Kernkraftwerkes entstehen, wenn der Strom durch Braunkohle ersetzt wird. Dies sind 1,4 Prozent der CO₂-Emissionen Deutschlands (746 Millionen t CO₂ im Jahr 2022). Pro Tonne vermiedenen CO₂ werden 14.423 Euro (150 Milliarden Euro geteilt durch 10,4 Millionen t CO₂) investiert.

Eine ähnliche CO₂-Verminderung würde man erreichen, würde man ein einziges Braunkohlekraftwerk mit CO₂-Abscheidung ausrüsten. Das Kraftwerk Schwarze Pumpe emittiert ca. 12 Millionen t CO₂ und würde mit einer Investition von 600 Millionen Euro CO₂-frei. Pro Tonne CO₂ sind das 50 Euro an Investitionskosten.

Wollte man eine wirkungsvolle und effiziente CO₂-Minderung, so müsste man alle ostdeutschen Braunkohlekraftwerke, die noch bis 2038 betrieben werden können, mit einer CO₂-Abscheidung ausstatten. Die ostdeutschen Braunkohlekraftwerke produzieren 50 TWh Strom und emittieren etwa 50 Millionen t CO₂. Um die 14 Kraftwerksblöcke CO₂-frei zu machen, müssten etwa 8,4 Milliarden investiert werden. Also für einen Bruchteil (1/20) des Habeck'schen Plans an Investitionen in Wärmepumpen erhält man die fünffache Menge an Emissionsminderung. Die Investition in eine Abgasreinigung in Braunkohlekraftwerke wäre somit um den Faktor 100 effizienter.

Solche Kontrastierungen als Konflikt-Lösungsansatz bedeuten qualitativ jedoch nichts Höherwertiges als nur die Umkehr einer vorhandenen Hierarchie innerhalb ihres bipolar-begrenzten Denksystems: Aus einst wirtschaftswundersamem „Sozialer Wohlstand VOR Klimaschutz“ wird „Klimaschutz VOR Sozialem Wohlstand“. Einvernehmlich, konfliktlösend und eine qualitativ neue Ebene wäre die Abschaffung der Hierarchie, das Verlassen der moralisch motivierten Kategorien „gut“ und „böse“ und die würdige Gleichstellung der Interessen „Klimaschutz UND Sozialer Wohlstand“. Aber genau das, die Vereinbarkeit von Gegensätzlichem scheint das Problem. Willkommen im Hamsterrad.

Der Ausweg?

Wie also ließe sich die Baukrise, die Wohnungsnot und die Kostenexplosion lösen? Was könnte verhindern, dass – ein konkret fiktives Beispiel – ein von seinem Schornsteinfeger alterskontrollierter 79-Jähriger keine komplett neue Wärmepumpen-Heizung samt Dämmung in sein bauspärliches Häuschen einbauen muss, für die er weder eine finanzierende Bank noch überdies einen Monteur findet, weil der weder eine Wärmepumpe noch Personal hat, ja noch nicht einmal einen Hauskäufer überzeugen kann, weil der aufgrund Hochzins und klimakterieller Wertminderung den Kaufpreis nicht zu bezahlen bereit ist, mit dem der zum Verkauf gezwungene Verkäufer bei den steigenden Preisen nur noch 9 statt bisher 14 Jahre lang seinen anschließenden Heimaufenthalt bezahlen kann? Wie lässt sich eine solche von der bürgergewählten Politik angedachte, massenweise Geldvernichtung verhindern? Wie das von Jens Rautenberg vorhergesagte Problem, dass eine Million Menschen 2024 keinen Wohnraum finden werden?

Die Verfestigung

Wie der bisherige Verlauf der Wohnen-Diskussion und aktuell die GEG-Konfrontation zeigt, wohl eher weniger erfolgreich mit dem bisherigen Konzept aus Forderungen und Ultimativen. Wohl auch kaum mit autoritär gedachten Verboten, Vorschriften und Bevormundungen. Druck erzeugt Gegendruck, Lehrplan Jahrgangsstufe 10, Newton'sches Wechselwirkungsgesetz.

Das bisherige Dulden, das Stillhalten der Bevölkerung gegenüber dem aktuellen Dauerfeuer persönlicher Belastungen, erst pandemie-, dann kriegs-, nun zudem klimagetrieben, ist keineswegs ein Signal der Zustimmung, auch wenn es formal ihr täuschend ähnelt. Von den weiteren zu erwartenden Belastungen wie Sozialkrise, Finanzsystemkrise sowie den Konfliktpotenzialen aus USA, China, Südkorea, usw. gar nicht zu reden.

Dieses Innehalten, möglicherweise sogar noch ratlose Wegducken der Bürgerschaft hingegen fehlinterpretierend auszureizen bis an die Grenzen der Loyalität, kann sehr gefährlich für den sozialen Frieden werden. Der Deutsche neigt zwar nicht zur niedrigschwellig solidarischen Impulsivität der Gelbwesten-Bewegung (anlässlich der Finanzierung und Durchsetzung 2018 der Energiewende in Frankreich durch höhere Besteuerung fossiler Kraftstoffe um „nur“ 7 bzw. 3 Cent), jedoch zu einer tendenziell trotzig Form legalen Protests mittels privater Eigensicherung: Er deckt sich vorsorglich mit jeder Menge Öl- und Gasheizungen ein, bevor sie verboten werden, und hofft dann darauf, jemand bringe bitte derartige Gesetzesvorhaben doch noch pünktlich zu Fall.

Doch gleich welche Ausdrucksform ihres schwellenden Unbehagens die Bürger und deren Volksvertreter wählen, ob die eines kämpferischen Aktivismus oder die eines verdruckst-passiven Mauerns, beide führen zum gleichen Ergebnis: Sie verstärken mangels Bereitschaft zum konstruktiven Miteinander angesichts vornehmlich persönlicher Benachteiligungen die Fronten. Der öffentliche Krawall auf der Straße ebenso wie der heimliche im Heizungskeller. Die fast verachtende ‚par ordre du mufti‘ der Politik ebenso wie deren Einlullen mit Vagem und semantisch Umgedeuteten (s.o.). Beides verstärkt mit gleichem Effekt die Spaltung der Gesellschaft in vehemente Befürworter und ebensolche Gegner. Beides schiebt und drängt sie in die jeweiligen Ecken ihrer Standpunkte, verfestigt sie dort bis in die sture Verkrustung, dann in die Reduktion auf einfache Phrasen und medienwirksame Parolen, statt die Gegensätze lösend, selbstreflektierend und willentlich in eine gemeinsame Mitte zu führen.

Um sich dem Problem zu nähern, wie Konflikte entstehen und gelöst werden könnten, kann ein Blick in die Konfliktforschung helfen. Sie weiss, dass viele Auseinandersetzungen erst dadurch solche werden und darin verhärten, dass ihre eigentlichen Motive verdeckt und tabuisiert bleiben sollen.

Die Prämisse hierbei, dass es keinen einzigen sogenannten „objektiven Sachgrund“ gibt, der sich nicht auf ein dahinterliegendes, rein persönliches Motiv stützt, mag ebenso unangenehm überraschen wie auf Anhieb schwer zu akzeptieren sein. Bereits diese Erkenntnis, die William Hazlitt, ein englischer Schriftsteller um 1800 beschrieb mit „Objektivität ist nur in Systemen möglich, wo Subjekte keine Rolle spielen“ kann u.U. zu heftigen Diskussionen führen. Dass einem „objektiven Sachgrund“ stets ein persönliches Motiv hinterliegt, das im Geheimen bleiben und pfleglichst getarnt sein will, ist schließlich starker Tobak. Dass Vernunft nicht das Gegenteil von Gefühl, sondern „nur“ eine Methode ist, Emotionen zu managen, enttarnt sich bereits in der Mahnung, doch „bitte sachlich bleiben“ zu sollen – i.d.R. geäußert von denen, die die Übersicht und Kontrolle behalten möchten und mit Affekten nur schwer umgehen können. Wird eine solche Tarnung jedoch aufgedeckt und die geheimen, rein persönlichen Motive werden offenbar, bringt dies oft unter vehementer Selbstverteidigung den eigentlichen, oft unüberwindbaren Konflikt hervor. Gestritten wird dann längst nicht mehr auf (ohnehin nicht existenter) Sachebene, sondern auf persönlicher. Hier wird das Vermitteln schwierig, wenn die Parteien weiterhin auf Tarnung ihrer Motive beharren. Häufig schon wurde Politikern, Funktionären und Lobbyisten genau dies unterstellt: aufgrund persönlicher Motive zu handeln. Macht, Position, Status, Geltung, Medienpräsenz, Selbstbild, Geld ... die Motive sind vielfältig und den Beteiligten oft nicht selbst bewusst. Solche Anreize würde noch nicht einmal jemand übelnehmen – die Tarnungen sind es, die die Konflikte eskalieren lassen.

Neue Achtsamkeit gegenüber den Modalverben

Die sechs Modalverben dürfen, können, mögen, müssen, sollen und wollen sind kausal ebenso auf die Bau- und Wohnsituation anwendbar wie auf jede andere Erscheinungsform menschlichen Wirkens: Wer darf, nicht aber kann, obwohl er soll oder muss, der mag und will nicht. Das war bereits dem römischen Philosoph Lucius Annaeus Seneca (4 v.Chr. - 65 n.Chr.) deutlich, als er diagnostizierte „Nicht wollen ist der Grund, nicht können nur der Vorwand“ (Nolle in causa est, non posse praetenditur).

Die in sich rotierende und selbstverstärkende Eigenschaft des Nichtwollens ist jedoch sein Mangel jeglichen Wollens, das persönliche Motiv des Unwillens sich selbst und vor allem den anderen einzugestehen.

So wird daraus das Nichtkönnen, das exakt nur eines nicht kann: zugeben, dass es nicht will. Dieses Unvermögen ist oft sogar entschuldbar: Häufig ist dem Unwilligen noch nicht einmal bewusst, dass er sein Nichtwollen mit Nichtkönnen tarnt und dafür Recht-Fertigungen produziert, die die Belege des „Nichtkönnens“ im Außen suchen, oft sehr weit außerhalb der eigenen Verantwortung. Was in ihm jedoch jede Idee abwürgt, herausfinden zu wollen, wie ein Problem trotzdem zu lösen wäre. Wie trotzdem 400.000 Wohnungen gebaut werden können. Wie trotzdem bezahlbares Wohnen möglich wird. Wie trotzdem beim Energieverbrauch das Klima geschützt werden kann. Wie trotzdem Hauseigentum bezahlbar und gesichert bleiben kann. Wie trotzdem das Wort „trotzdem“ gewandelt werden kann in „infolge“. Wie infolge der Wünsche, Bedürfnisse, Möglichkeiten, Gelegenheiten und Fähigkeiten Win-win-Situationen erreicht werden können.

Baustopp im Markt – GEMIBAU baut trotzdem

Nicht nur krisensensible kleinere Bauträger in ganz Deutschland und auch in der Ortenau haben ihre Neubauprojekte zurückgefahren oder ganz aufgegeben. Auch die beiden Wohnungsriesen Vonovia (Bochum) und LEG (Sitz in Düsseldorf) kündigten zum Jahresende 2022 an, keine Neubauprojekte mehr zu starten. Die Gründe sind überall die gleichen: steigende Zinsen und Baukosten. So legten Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im November 2022 um fast 17 Prozent zu. „Bei Objekten, die wir früher für zwölf Euro Kaltmiete pro Quadratmeter anbieten konnten, müssten wir jetzt eher Richtung 20 Euro gehen, um unsere Kosten von 5000 Euro pro Quadratmeter hereinzuholen“, sagte Vonovia-Vorstand Daniel Riedl der „Westdeutschen Allgemeinen Zeitung“. Diese Mieten seien in weiten Teilen Deutschlands „völlig unrealistisch“. Um den bundesweiten Bedarf von 800.000 Wohnungen zu decken, seien auch Mieten von acht oder neun Euro erforderlich. Der Bund müsse eingreifen und klare Förder Richtlinien liefern, zudem die Digitalisierung von Bauanträgen vorantreiben. Das diskutierte GEG ist mit seinen unabwägbareren Konsequenzen für die Rentabilität von Wohnraum eine weitere Bremse, die Bauvorhaben auf den Prüfstand stellt.

Anders die GEMIBAU: Sie baut weiterhin und investiert in die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Zwar ist sie ebenfalls von den Marktdynamiken betroffen, doch erlaubt vor allem ein von der generellen Drift abweichendes MindSet in konsequenter Verlängerung ihres genossenschaftlichen und historischen Daseinsauftrages das Finden konstruktiv-kreativer Lösungen.

So ist es nicht unwahrscheinlich, dass im Stocken, wenn nicht Scheitern des bisherigen Konfliktverhaltens bereits die Lösung enthalten ist: Wie bei den meisten disruptiven Methoden besteht sie in der Umkehr des Bisherigen.

Nicht im Verteidigen des eigenen Standpunkts, sondern im Bemühen um Verstehen des anderen. Nicht in Verboten, sondern in attraktiven (An-)Geboten. Nicht in Beschränkungen von Freiheiten, sondern Erweiterungen der Selbstverantwortung und Mündigkeit. Nicht in neuen Bauauflagen, sondern in der Revision der bisherigen. Nicht in Abwehr, sondern im Öffnen. Nicht im Reden, sondern im Hinhören. Nicht im Wiedergeben von Bekanntem, sondern im Entwickeln von Neuem. Nicht im Einengen, sondern Erweitern. Nicht im „Gegen“ sondern im „Mit“. Nicht im „Nein“, sondern im „Ja“. Muss hier noch mehr genannt werden, um das Prinzip zu verstehen?

Das Ergebnis wäre eine Einvernehmungsbereitschaft auf neuem Niveau, die Berge versetzen kann. Sogar 800.000 Wohnungen bauen. Und das Klima schützen.

Das ist Unsinn? Naiv? So schnell geht's – da sind wir wieder: bei der inneren Bereitschaft. Willkommen beim erneuten Lesen dieses Berichtes.

Krisen UND Lösungen werden nicht gemacht, sondern gedacht.



Befunde

Statements

Wir laufen sehenden Auges in eine extreme Mangellage

„Wir wissen nicht, wie die Energiewende gelingen und wie Wohnen bezahlbar bleiben soll. 400.000 zusätzliche Wohnungen werden laut Bundesbauministerium jährlich benötigt, doch die Zahl der Fertigstellungen wird bald auf etwa 200.000 Einheiten sinken. Schuld sind unter anderem extrem gestiegene Baukosten und Zinsen und eine überbordende Bürokratie. Millionen von Babyboomern gehen die nächsten Jahre in den Ruhestand, während vergleichsweise wenig junge Menschen ins Erwerbsleben eintreten. Wenn wir unseren Wohlstand erhalten möchten, müssen wir etwa sechs Millionen Arbeitskräfte nach Deutschland locken. Auch diese benötigen Wohnraum. Wenn die Energiewende gelingen soll, muss der Wohnungsbestand klimaneutral werden. Und dies schnell. Dafür fehlen jedoch die Handwerker, die Materialien und teilweise auch die Techniken. Und ein sanierter Bestand ist ähnlich teuer wie ein Neubau. Wer kann sich dann Wohnen noch leisten?“



Frank Peter Unterreiner
Herausgeber Immobilien-
brief Stuttgart

Carolyn Hegenbarth,
Bundesgeschäftsfüh-
rerin des Immobilien-
verbands Deutschland
(IVD) in Focus-Online
am 26.03.2023

Baubremse zu großem Teil selbstgemacht

„Zur Wahrheit gehört, dass die Bau-Bremse zum großen Teil hausgemacht ist ... Das Förderchaos des vergangenen Jahres hat Investoren und Bauherren nachhaltig verunsichert. Mit der Neubauförderung, die Ministerin Geywitz Anfang des Jahres vorstellte, wird es ja nicht besser... Aufgrund der überzogenen Anforderungen an energetische Standards werde das Programm wohl kaum in Anspruch genommen werden ... Die Wirtschaftlichkeitslücke bei der Kalkulation von Bauvorhaben klafft immer weiter auseinander.“

Prof. Dr.
Thomas Kinateter
HfWU Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt



Der Energieausweis zählt mehr als die Sozial- verträglichkeit von Immobilien

„Seit Februar 2022 ist alles anders: Zeitenwende. Der Superzyklus der vergangenen 12 Jahre ist vorbei. Durch den Krieg in der Ukraine, die dramatisch gestiegenen Energiekosten und die explodierte Inflation sind die Zinsen in kürzester Zeit um das 3 bis 4-fache gestiegen. Projekte werden nicht mehr vermarktet oder gleich ganz eingestellt. Geplante Erträge fallen aus. Das Angebot verknappt sich weiter, die Mieten steigen deutlich. Bezahlbares Wohnen ist bei einer Kostenmiete ab Euro 15 aufwärts kaum mehr möglich.“

Die Situation der Wohnungsunternehmen ist anspruchsvoll. Wie sollen sie in dieser Situation ihren Bestand nachhaltig entwickeln?

Die übergeordnete Bedeutung von Klimaschutz und Nachhaltigkeit (ESG) ist unstrittig. Die Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) sieht vor, innerhalb der nächsten 9 Jahre ca. 40 Prozent des Gebäudebestandes in der EU energetisch zu verbessern. Angesichts der nicht vorhandenen Handwerkerkapazitäten, der finanziellen Anforderungen an die Unternehmen ein absurdes Unterfangen.

Die Regulatorik aus Berlin (GEG Gebäudeenergiegesetz) beschäftigt sich ebenfalls vorrangig mit Energieverbrauch und CO2-Emission. Im Ergebnis werden S- & G-Merkmale vernachlässigt. Der Energieausweis zählt mehr als die Sozialverträglichkeit von Immobilien.

Es bleibt zu hoffen, dass die politisch Verantwortlichen verstehen, dass Nachhaltigkeit (und ESG) alle drei Dimensionen abdecken muss. Ständig neue energetische Vorgaben ohne adäquate Lösungen für deren soziale und wirtschaftliche Umsetzung funktionieren nicht.

Transformation gilt auch für die Politik!“

Wegen Kostenwahn- sinn und Zinsschock droht der Baubranche der „Gastro-Effekt“

Tim-Oliver Müller,
Hauptgeschäftsführer
des Hauptverbandes der
Deutschen Bauindustrie,
in Focus Online
am 03.04.2023

Christof Schürmann,
Senior-Analyst am
Flossbach von Storch
Research Institute

Komplexeste Lage nach der Wiedervereinigung

„Seit der Wiedervereinigung hat es keine so komplexe Lage am Immobilienmarkt gegeben wie aktuell ... Als ausgeschlossen darf gelten, dass die wegen der zahlreichen Flüchtlinge eigentlich 500.000 bis 600.000 jährlich benötigten Neubau-Wohnungen absehbar auch gebaut werden. Schon die Erwartung, dass die obere Hälfte davon erreicht werden könne, ist eine kühne Annahme“

für das Archiv:

ARD-„Hart aber fair“- Moderator Louis
Klamroth zu den geplanten Klimaschutz-
Maßnahmen am 20.03.2023:

„Kann es sein, dass die Vermieter in Zukunft noch stärker auf die Mieter umlegen können, weil da einfach horrenden Kosten natürlich auch auf die Vermieter zukommen?“

Antwort der Grünen
Karin Göring-Eckardt,
Vizepräsidentin Dt. Bundestag:

„Nein, das kann und darf nicht passieren. Erstens wird es Förderungen geben und zweitens wird es natürlich so sein, dass wir die Mieten begrenzen müssen.“

Befunde

Statements

Wohnungswirtschaft
in der Zeitenwende –
Renaissance solider
Geschäftsmodelle

Werner Rohmert
Dipl.-Kfm., Dipl.-Volksw.
Consultant, Verleger
und Publizist
„Der Platow Brief“
Immobilien

„Die Wohnungswirtschaft ist in der Zeitenwende. Zinswende, Energiewende, Zuwanderung und viele mehr sind die Gamechanger. Das wird Geschäftsmodelle auf die Probe stellen, die als „bad news are good news“ zu medialer Überzeichnung führen werden. Ein Grund, sich vorher einmal zu besinnen. Jede Immobilie, die gebraucht wird, wird bei jedem Zins gebaut. Das weiß ein Unternehmen mit 70 Jahren Erfahrung, von denen rund 60 Jahre mit Zinsen zwischen 6 und 12% geprägt waren besser als jeder andere. Die Nutzermärkte sind mit unterschiedlicher regionaler Gewichtung nicht nur intakt, sondern ausgereizt. Absolute Vermietungssicherheit nachgefragten und modernisierten Wohnraums zu mehr als nur günstigen Mieten ist die originäre „Core“-Immobilie, also die absolut sichere Immobilie.

Das schützt nicht vor Herausforderungen. Zentrale und anhaltende Herausforderung ist das Management von Immobilien, insbesondere Wohnungen, bei niedrigen Mieten und gleichzeitigem Management der Energiewende. Der Immobilienmarkt insgesamt steht vor vier sich überlagernden und möglicherweise aufstürmenden Wellen:

- 1.) Die Zinswende führt über mathematische Zusammenhänge und verminderte Erschwinglichkeit der Haushalte zu einer Niveautransformation der Preise. Neubau ist ohne Förderung im aktuellen Kosten-/Zinsgefüge fast nicht rechenbar.
- 2.) Die nächste Welle ist die energetische Transformation, die wohl zwei Drittel des Gesamtbestandes betrifft und deren Investitionen oft nicht in vernünftiger Wertrelation des Bestandes stehen.
- 3.) Darauf setzt sich der konjunkturelle Zyklus, der derzeit wenig Freude bereitet.

4.) Darauf setzt sich noch einmal die langfristige Entwicklung der Demographie, Deglobalisierung, Demobilisierung, Digitalisierung und vielen weiteren D's, deren Konsequenz in Deindustrialisierung und Auferstehung langfristiger Inflationsstreiber münden muss.

Bewertungsabhängige Wohnimmobilien-Geschäftsmodelle der letzten 15 Jahre, die auf zinsgetriebenen Hochbewertungen zur Verbesserung der Bonität zur Aufnahme billigen Geldes und auf kontinuierlicher Nachfinanzierung über Anleihen, Banken und möglicherweise auch Börse beruhten, wird es in einer Phase rückgängiger Bewertungen und von Verkaufszwängen zerreißen.

Projektentwickler, die sich nicht mehr anpassen können, sind nur noch marketinggeschmückte Schneemänner in der Frühjahrs-Zinssonne.

Immobilien AG's haben fast ausnahmslos zwischen 50% und 99% des Aktienkapitals in den letzten 15 Monaten verdampft. In den letzten Jahren wild zusammengekaufte unsanierte Bestände vieler Immobilien-Newcomer werden die Managementherausforderungen nicht bewältigen können und entweder die Schlüssel abgeben, „zu jedem Preis“ verkaufen müssen, oder langfristig durch vermögende Eigentümer alimentiert werden.

Dem stehen die Chancen gegenüber. Die liegen in der Rückbesinnung auf bewährte und erfahrene Geschäftsmodelle. Genossen agieren anders als AG's.

Wenn es die dauernd expansionsgetriebenen Unternehmen, die immer wieder eine Story auftischen müssen, in der Teufelsspirale ehrlicher Bestandsbewertungen zerreißen, werden tradierte Modelle, die nie den Bewertungshype mitgemacht haben, fristenkongruent finanziert sind, und nicht von „Covenants“, also Kredit- oder Anleihebedingungen mit Kündigungsmöglichkeit, abhängen, ihr Geschäft sehr erfolgreich weiterführen können.

Natürlich müssen auch hier Geschäftsmodelle kontinuierlich überdacht werden. Die Herausforderungen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten, zu pflegen und energetisch zu modernisieren, werden in den kommenden Jahrzehnten an Sisyphus aus der griechischen Mythologie erinnern. Viele Schultern tragen verteilte Lasten besser als Einzelne. Wer auf den worst case der brutalen Zinswende vorbereitet war, seine Gewinne nicht vor allem aus den „Bewertungen“ geholt hat und jetzt von der Bewertungswende abgestraft wurde, hat jetzt auch eine Zeit der Chancen vor sich und manchmal wohl auch etwas zu lachen. Wenn Sie noch einen Genossen suchen, rufen Sie mich an. Denn der Markt „ist mit uns“.

Bausektor kann
führende Rolle bei
der Bekämpfung des
Klimawandels spielen

Cornelia Rupp-Hafner,
Rechtsanwältin/
Syndikusrechtsanwältin
BAU-AUSBAU-BADEN
E.V., Freiburg

„Der Bausektor bietet als großer Verursacher ein enormes Einsparpotenzial im Hinblick auf CO2-Emissionen. Zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks muss daher nachhaltiger geplant und gebaut werden. Hierfür ist die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen wie Holz bestens geeignet, was die zahlreichen Praxisbeispiele eindrucksvoll unterstreichen.

Um ökologisch und kostengünstig zu bauen, ist eine sorgfältige Planung und die intelligente Kombination von Baustoffen, beispielsweise im Hybridbau, von immer größerer Bedeutung. Auch die Vorfertigung von Bauteilen im Werk ermöglicht eine schnellere und effizientere Bauweise vor Ort, was Zeit und Geld spart.

Hohe Baunebenkosten von inzwischen 28 % sowie immer umfangreichere, behördliche Auflagen verteuern und verkomplizieren das Bauen. Diese Hürden gilt es durch gute Zusammenarbeit der Bauschaffenden einerseits und Unterstützung durch die Politik andererseits zu überwinden.

Wir blicken jedoch mit großer Zuversicht auf eine nachhaltigere Zukunft, in der der Bausektor eine führende Rolle bei der Bekämpfung des Klimawandels spielen kann.“

Die ganz große und
absolut unbeantwortete
Frage ist, wer die EU-
Pläne finanzieren
und wo dieses Geld
herkommen soll.

Axel Gedaschko, Präsident
des Spitzenverbandes der
Wohnungswirtschaft GdW

Neubau & Sanierung

Projekte 2022

Neubau

1

Louis-Pasteur- Straße Offenburg

Wohnen in Top-Lage Offenburgs

Die sechs Neubau-Reihenhäuser und vier Doppelhaushälften auf der Offenburger Lindenhöhe waren schnell vergeben. Kein Wunder, schließlich gehört die ruhige und doch zentrale Lage zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt.

Nach den Erdarbeiten, den Kellern und Rohbauten sowie Fertigstellung der Dächer feierten am 25. Oktober die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEMIBAU sowie der Baufirma Weisenburger zusammen mit den geladenen Eigentümerinnen und Eigentümern Richtfest. Bei schönstem Spätsommerwetter ging es nach dem traditionellen Richtspruch der Zimmerleute zum gemütlichen Teil über. Die zahlreichen Gäste konnten sich nach Herzenslust am reichhaltigen Buffet bedienen, auf das erfolgreiche Projekt anstoßen und stellenweise schon einmal ein paar neue Nachbarn kennenlernen.

Gegen Jahresende sahen zumindest von außen die beiden Doppelhäuser und die 6 Reihenhäuser komplett bezugsfertig aus. Im Innenbereich wurde allerdings noch eifrig gearbeitet mit Trockenbauarbeiten und letzten Dämmungen in den Dachschrägen. In der ersten Jahreshälfte 2023 werden die Außenanlagen und Pflasterarbeiten fertiggestellt, so dass einem Einzug im Sommer 2023 nichts mehr im Wege steht.

2

Neubau

Lihlstraße / Alte Herdfabrik
Offenburg**Bauen unter
Denkmalschutz**

Die unter Denkmalschutz stehende „Alte Herdfabrik“ in Offenburg macht unser Neubauquartier einzigartig – gleichzeitig ist sie natürlich auch in architektonischer und baulicher Hinsicht eine spannende Herausforderung.

Die Idee war, das Areal in ein modernes Neubauquartier mit 44 Zwei- bis Vier-Zimmer-Eigentumswohnungen zu verwandeln und dabei dennoch an deren Historie zu erinnern. Dass dabei eine gute Planung und viel Fingerspitzengefühl geboten sind, wurde bereits bei den grundlegenden Erd- und Betonarbeiten deutlich. Um kein bestehendes Gemäuer zu beschädigen, konnten die Bodenplatte der Tiefgarage sowie die Fundamente nur mit äußerster Vorsicht fertiggestellt werden.

Die vier Einzelgebäude rings um den Innenhof durchlaufen leicht zeitversetzt in zwei Gruppen die Phasen Rohbau, Fundamente, Untergeschosswände und Untergeschossdecken sowie Fenster, Installationen und Fertigstellung der Außenanlagen.

Von den 44 Eigentumswohnungen sind 98 Prozent verkauft. Trotz der insgesamt nicht einfachen Ausgangssituation in Sachen Denkmalschutz sind wir zuversichtlich, die ersten Wohnungen noch in diesem Jahr an ihre neuen Besitzer übergeben zu können.

3

Neubau

Maria-Juchacz-Straße
Offenburg**Stadtnahes Wohnen
mit guter Infrastruktur**

Spätestens im Sommer 2023 soll nach dem Spatenstich 2021 der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten in der Maria-Juchacz-Straße 8 sowie Ritter-von-Buß-Weg 2 in OG-Albersbösch fertiggestellt und bezugsfertig sein. Ein Musterbeispiel für eine behutsame Nachverdichtung und Quartiersentwicklung.

Die 18 Wohnungen sind zu 95 Prozent verkauft. Mit zwei bis drei Zimmern, Loggia, Terrasse, Aufzug, moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz ein Vorzeigebjekt.

4

Sanierung/Neubau

Moltkestraße 13/15/17
Offenburg**Sanierung nach
vielen Jahren**

Die Mehrfamilienhäuser 13, 15 und 17 in der Offenburger Moltkestraße blicken auf viele Jahre zurück. Ihre besten Zeiten haben sie dabei hinter sich gelassen und so wollte die GEMIBAU das gesamte Gebäude mit neuen Bädern, Grundrissen, Vorbaubalkonen und deutlich mehr Energieeffizienz aufwerten. Hinzu kommt der Ausbau des Daches mit zusätzlichen 6 Wohnungen sowie überdachte Stellplätze und der Einbau von Aufzügen.

Nachdem alle Wohnungen frei wurden, ging es daran, Tapeten, Bodenbeläge und einzelne Wände ab-, aus- und einzureißen. Voraussichtlich ab April 2024 können dann „altbekannte“ und auch neue Mieterinnen und Mieter in die sanierten Wohnungen einziehen.

5

Modernisierung

Johann-Sebastian-Bach-Straße 18/20
Lahr**Bestandssicherung
durch Sanierung**

Die umfangreiche energetische Sanierung der Gebäude ist abgeschlossen. Neben einem neuen Dach sowie neuen und gedämmten Fenstern, Fassaden und Wohnungseingangstüren wurden kleinere Vorbaubalkone installiert. Der Fertigstellungstermin der Außenanlagen, die mit neuer Entwässerung, 12 Stellplätzen sowie Abfall- und Fahrradhäusern deutlich aufgewertet wurden, konnte pünktlich im September 2022 eingehalten werden.

6

Modernisierung

Max-Reger-Straße 3
Lahr**Aufwertung durch
energetische Sanierung**

Nachdem die GEMIBAU ihr Wohnhaus Max-Reger-Straße 1+3 im vergangenen Jahr mit einem neuen Fassadenanstrich, einer Treppenhaus- und Dachsanierung sowie einer neuen Heizungsanlage mit Solarthermie deutlich aufgewertet hat, geht es 2023 an die Außenanlagen. Im Mittelpunkt stehen hier abschließbare Unterstände für Fahrräder, die gerade für unsere Mieterinnen und Mieter mit E-Bikes immer wichtiger werden.



7

Neugestaltung

Quartierplatz westlich des Gifiz-Sees
Offenburg-Uffhofen**Gelungenes Mieterfest
im neugestalteten Quartier**

Die Modernisierung des Wohnquartiers westlich des Gifiz-Sees zwischen Vogelbeerweg und Walnussallee ist mit der Fertigstellung der Außenanlagen vollendet.

Passend zur abgeschlossenen Neugestaltung der Außenanlagen inklusive Outdoor-Fitnessanlagen, Bouleplatz und Kinderspielplatz lud die GEMIBAU alle Mieterinnen und Mieter zu einem spätsommerlichen Mieterfest ein, um auf die gute Nachbarschaft und das genossenschaftliche Wohnen anzustoßen.

Der neugestaltete Quartiersplatz mit Sitzgelegenheiten, Rasenflächen und neuen Spielgeräten bildete die perfekte Kulisse für das Mieterfest. Zur großen Freude der Gäste hatte die GEMIBAU einen Grillwagen der Firma Dietz-Gorges sowie einen Eiswagen von Buon Gelato aufstellen lassen. Grillspezialitäten, Pommes, Getränke und Eis gab es somit in Hülle und Fülle und selbstverständlich vollkommen kostenlos für die Mieter. Das Wetter spielte zum Glück mit, so dass die Bierbänke bald gut gefüllt waren mit fröhlichen Nachbarn, die gern auf einen Plausch und einen leckeren Imbiss zusammenkamen.

8

Neue Heizungsanlage

Am Gerberbach-Schleiergrün-Badstraße
Offenburg

Um die Energieeffizienz der GEMIBAU-Gebäude in Offenburgs Badstraße, Am Gerberbach, Am Bürgerpark und Schleiergrün weiter zu erhöhen, wurden in der Heizzentrale des Blockkraftwerkes die Regelungen und Plattenwärmetauscher überarbeitet sowie die hydraulische Unabhängigkeit der Gebäude erreicht.

9

Neugestaltung

Platanenallee 6/8
Offenburg

26 neue Parkplätze mit E-Ladesäulen und abschließbare Abfall- und Fahrrad-Einhausungen wurden in der Offener Platanenallee bereits fertiggestellt. Im weiteren Schritt werden auch die Gebäude selbst mit einem neuen Farbanstrich, modernen Hauseingängen, neugestalteten Außen- sowie PV-Anlagen im Mieterstrommodell deutlich aufgewertet.



10

Bauvorbereitung

Jammstraße 9
Lahr**Bezahlbares Wohnen
in Lahr**

Hier entsteht etwas Großes: Auf dem Areal Jammstraße 9 und Geigerstraße 6/8 errichtet die GEMIBAU nach Abbruch der bestehenden Gebäude ein Neubauquartier mit insgesamt 53 Wohnungen mit insgesamt 53 Wohnungen nach KfW-Standard 55. Gleichzeitig werden 24 Wohnungen öffentlich gefördert, so dass sie besonders günstig an Menschen mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Um unserem Selbstverständnis als fairer Wohnraumversorger für Menschen in allen Lebenslagen gerecht zu bleiben, sollen zudem einige Wohnungen über den AGJ Fachverband für Prävention und Rehabilitation angemietet und zur Integration benachteiligter Menschen genutzt werden. Ebenfalls wird das Quartier eine Kindertagesstätte mit mehr als 5 Gruppen enthalten, um dem Wunsch jüngerer Familien nach guten innerstädtischen Betreuungsangeboten Rechnung zu tragen.

11

Modernisierung

Leopoldstraße 15-19a
Lahr



Wärme aus der Erde pumpen

Die Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Leopoldstraße konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Hauptaugenmerk der Modernisierungsmaßnahmen lag u.a. mit einer neuen Erdwärmepumpe auf einer Steigerung der Energieeffizienz sowie auf einer insgesamt höheren Wohnqualität.

Ein neuer Fassadenanstrich verleiht dem Quartier zudem eine moderne, ansprechende Erscheinung, die durch die Neugestaltung der Außenanlagen mit neuen Beeten, abschließbaren Abfall- und Fahrrad-Einhausungen, neuem Spielplatz und Pflasterungen weiter verfeinert wird.

12

Sanierung

Im Sulzbachfeld 3
Lahr



Dem GEG voraus: Einbau von Wärmepumpen

Auch die umfangreiche Komplett-sanierung des Mehrfamilienhauses Im Sulzbachfeld 3 ging gut voran. Das Hauptaugenmerk lag – wie bei den meisten GEMIBAU-Gebäuden – auf der energetischen Ertüchtigung mit Sanierung der Gebäudehülle und Einbau einer Wärmepumpe. Nach Abschluss der Arbeiten wird das Gebäude eine gute Energieeffizienz vorweisen. Neben der Sanierung einer bestehenden Dachgeschosswohnung wird zusätzlich eine weitere Dachgeschosswohnung im Neubau fertiggestellt. Beide Wohnungen werden mit eigenen Balkonen und großer Gaube ausgestattet und eine wunderschöne Aussicht bieten.

Das Geschäftsjahr 2022



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 Personalausschuss tagte in zwei Sitzungen.

Der Jahresabschluss 2021 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 23. November 2022 und 31.01.2023 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft endete 2022 die Amtszeit von Herrn Dr. Hubertus Lange. Weitere Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern standen 2022 nicht an. 2023 stehen satzungsgemäß Wahlen an für Rainer Herrfurth, Claudia Kohnle, Martin Kern, Christine Mildenberger und Alfred Schütz.

Das Geschäftsjahr 2022 stand ganz im Zeichen des Ukraine-Krieges und den sich daraus ergebenden drastisch gestiegenen Energiekosten, dem Flüchtlingszustrom, den Material- und Lieferschwierigkeiten und einem markanten Anstieg der Zinsen und Baukosten. Die damit verbundenen Herausforderungen für unsere Mitglieder und Mitarbeiter konnte dank des außerordentlichen Engagements der gesamten Belegschaft gut gemeistert werden.

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 wider.

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 2023

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

Markus Bruder (Vorsitzender)
Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)
Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)
Rainer Herrfurth
Martin Kern
Claudia Kohnle
Dr. Hubertus Lange (bis 28.06.2022)
Christine Mildenberger
Alfred Schütz

Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender
Peter Sachs

Mitgliedschaften

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, (vbw)

Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)

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

Vertreter nach Wahlbezirk

(Stand 01.06.2023)

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	Bärengasse 18	77948 Friesenheim

Wahlbezirk 2

Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim

Städte südlich von Lahr

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

Wahlbezirk 3

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

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

Wahlbezirk 4

Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag Schutterwald, Neuried

Boon, Alexander	Altenburger Allee 27	77656 Offenburg
Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Kupka, Günther	Am Stadtwald 6d	77656 Offenburg
Selzer, Viktoria	Altenburger Allee 29	77656 Offenburg
Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Born, Diana	Neueuweg 4	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Wichernstr. 3a	77656 Offenburg
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neueuweg 2	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Vetter, Albert	Binzburgstr. 12a	77749 Hohberg
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Salem, Christa	Neueuweg 6	77656 Offenburg
Mitlewski, Kristina	Franz-Beer-Weg 8	77656 Offenburg
Schnebelt, Martin	Von-Röder-Weg 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, Hans-Joachim	Wilhelmstr. 36	77654 Offenburg
Hils Stefan	Sternenstr. 5	77652 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
Peter Sachs, Vorstand

Redaktion & Realisation:

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
 - 13 Wettbewerbsverhältnisse
 - 13 Nachfrage
 - 14 Geschäftsverlauf**
 - 14 Bautätigkeit und Grundstückspolitik
 - 14 Verkäufe
 - 15 Modernisierung und Instandhaltung
 - 15 Vermietung und Bewirtschaftung
 - 15 WEG-Verwaltung
 - 16 Lage**
 - 16 Ertragslage
 - 18 Finanzlage
 - 20 Vermögenslage
 - 22 Finanzielle Leistungsindikatoren**
 - 24 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

Lagebericht

I. Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die 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 mit deutlichen Schwerpunkten in Offenburg (ca. 1600 Wohnungen) und Lahr (über 800 Wohnungen) erstrecken. Darüber hinaus erstellt die GEMIBAU Mietwohnungen für den Eigenbestand, betreibt Bauträgergeschäft und verwaltet knapp 900 Wohnungen für Dritte.

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

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 01.01.2023 hatte die GEMIBAU 3777 Mitglieder (01.01.2022: 3751) und damit annähernd den gleichen Stand wie im Vorjahr; das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2023 ca. 7,28 Mio. €. Zur Wahrung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes ist die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile begrenzt.

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

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

II. Ziele und Strategie

Dem Ziel einer guten und sicheren Wohnungsverversorgung kommt die Genossenschaft kontinuierlich nach, in dem sie erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand investiert, neu baut und nachhaltig bewirtschaftet. Dabei wird darauf geachtet, dass die Miete für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt. So liegt das Mietniveau der Genossenschaft mit durchschnittlich 5,72 €/m² deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Der 2020 in Offenburg eingeführte qualifizierte Mietspiegel wurde zum 01. Juni 2022 mittels Verbraucherpreisindex fortgeschrieben mit einer Geltungsdauer bis zum 31. Mai 2024. Er führte zu einer Erhöhung von 3,9%. Damit ergab sich gemäß Mietspiegel ein neuer Durchschnittswert in Höhe von 7,48 €/m² (+ 0,28 €/m²). Rund 97% (!) der Mietwohnungen der GEMIBAU liegen unter diesem Wert.

Weiteres Ziel der Genossenschaft ist die Erreichung positiver bzw. ausgeglichener Ergebnisse, um den Wohnungsbestand weiterhin nachhaltig zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ist eine klare Kunden- bzw. Mieterorientierung, eine gute Vermietungsquote und damit geringe Fluktuation sowie eine kontinuierliche Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation. Schwerpunkte liegen in der Verbesserung der Instrumente für die Unternehmenssteuerung und die Durchführung von Weiterbildungsmaßnahmen sowie dem kontinuierlichen Ausbau der IT-Struktur. Die 2020 durchgeführte Migration der EDV in eine cloudbasierte Lösung konnte problemlos umgesetzt werden und garantiert eine hohe IT-Sicherheit.

Seit Mitte 2021 befindet sich die GEMIBAU in ihrer neuen Geschäftsstelle am Rande der Altstadt. Der Umzug in den Neubau hat sich gut bewährt. Die Bürostrukturen, Arbeitsabläufe und Kommunikationswege konnten deutlich verbessert werden. Insgesamt bestehen eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitsmotivation.

Ende 2021 wurde mit drei Bauträgermaßnahmen und zusammen 72 Wohnungen in Offenburg begonnen (Lihlstraße 44 WE, Maria-Juchacz-Straße 18 WE, Louis-Pasteur-Straße 10 WE). Die Realisierung der Projekte erfolgte kontinuierlich trotz Liefer- und Materialschwierigkeiten. Zwei Projekte (Maria-Juchacz-Straße und Louis-Pasteur-Straße) werden bis Mitte 2023 fertiggestellt, das dritte Projekt bis Anfang 2024. Der Verkauf der Wohneinheiten entwickelte sich gut.

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 im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7% höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8% bis 0,3%. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3% schrumpfen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3%). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0%).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6%).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3% zurück.

Das produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3%. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Krieges in der Ukraine und einer drohenden Gas-mangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3% oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7%. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3%. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7% erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11% zurückgegangen.

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 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

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

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlings aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2%, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6% im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im

Inland (+45,4%). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2%).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1% zulegen, lediglich im ersten Corona-Jahr 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat

die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3% unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6% zurück.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4% einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9% erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1% gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4%. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1% ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8% über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4% über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6% etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1%). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3% teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2%. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6%.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7%. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2%), Metallbauarbeiten (+20,7%) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8%).

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6%.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2% sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1%).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62% der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13% des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Real-einkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5% bis 3,9% einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1% weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene

Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9%).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8%) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 295.000 Wohnungen gebaut. Darin enthalten sind Wohnungen in Neubauten und Bestandsgebäuden. Insgesamt bewegt sich der Neubau auf dem Niveau von 2021, damit wurde das Ziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen jedoch krachend verfehlt. Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32%) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64%) und unzureichende (62%) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79%) nennen außer-

dem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76%) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42%), Materialengpässe (38%) und gestiegene Energiekosten (30%) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19%) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19%) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14% und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Regionale Rahmenbedingungen

Die hohe Inflation, steigende Hypothekenzinsen und massiv erhöhte Baukosten machen Investitionen im Wohnungsbau und deren Finanzierung über Verkauf oder Vermietung immer schwieriger. Waren im ersten Quartal 2022 die Auswirkungen des Ukraine-Krieges noch nicht signifikant spürbar, so hat sich die Situation von Quartal zu Quartal deutlich verschlechtert. Erste Immobilienunternehmen haben bereits ihre Projekte im Wohnungsneubau gestoppt, da die zu Kostendeckung nötigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In diesem schwierigen baukonjunkturellen Umfeld ist für 2023 mit einer gedämpften bis stagnierenden Entwicklung in der Wohnungswirtschaft zu rechnen, obwohl weiterhin eine steigende Wohnungsnachfrage besteht. Hinzu kommen erhöhte Kosten für Energie und Lebensunterhalt und eine hohe Inflation, so dass die verfügbaren Einkommen der Haushalte geschmälert sind. Weiterhin besteht eine sich in den letzten Jahren aufgebaute Bedarfs-lücke: ein ausgeglichener Wohnungsmarkt insbesondere im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnraums ist nicht erkennbar.

Laut Pressemitteilung Nr. 146/2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Bevölkerung Baden-Württembergs auch im Jahr 2022 gewachsen, wobei der Ortenaukreis nach dem Stadtkreis Mannheim den zweithöchsten Zuwachs aller 44 Stadt- und Landkreise aufweist. Ein Indiz für die hohe Attraktivität der Region. Zu den Gewinnern der Zuwächse zählten vor allem die beiden großen Städte des Landkreises Offenburg und Lahr, die rund ein Viertel der Bevölkerung des Ortenaukreises ausmachen.

Zusammengefasst stellt beispielsweise der Bericht der Stadtverwaltung Offenburg (GR-Vorlage 055/22) fest, dass „von 2011 bis 2021 die Bevölkerung Offenburgs um 6,6% gewachsen ist ... und auch in den kommenden Jahren von einem weiteren Bevölkerungswachstum auszugehen ist.“ So wird im Zeitraum 2022 bis 2025 ein Bevölkerungswachstum auf rund 2,4% prognostiziert und bis zum Jahr 2030 auf 3,4%.

Die GEMIBAU ist vorwiegend in diesen beiden Städten des Ortenaukreises tätig. Wesentliches Merkmal dieser Wohnungsmärkte ist eine relativ starke Differenzierung in Teilsegmenten. Fast 60% des Wohnungsbestandes der GEMIBAU befindet sich in Offenburg (Lahr: 30%). Der Anteil der GEMIBAU am Wohnungsgemeinde liegt damit bei ca. 6% aller Wohnungen (bzw. knapp 11% am Mietwohnungsmarkt). Alle Städte verfügen über einen umfangreichen Mietwohnungsmarkt 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.

In dem bereits erwähnten Bericht der Stadtverwaltung Offenburg zum Verlauf des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells wird weiterhin festgestellt: „Zwischen 2015 und Ende 2021 wurden über 1600 Wohnungen fertig gestellt. Zum 31.12.2021 waren weitere 430 Wohnungen genehmigt bzw. im 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 weiter: „Die Entwicklung der Mietpreise in Offenburg deutet weiterhin auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin... die Mietpreise steigen weiterhin, wenn auch mit einer etwas langsameren Geschwindigkeit... Die Miethöhen bei den beiden genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU und OBG spielen eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum.“

Zum 31.12.2022 gab es in der Stadt Offenburg 754 öffentliche geförderte Wohnungen, davon sind 316 im Besitz der GEMIBAU (42%). Damit ist die GEMIBAU Spitzenreiter. Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt damit 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 nach wie vor eine rege Bautätigkeit. Die Nachfrage nach preiswerten und bezahlbaren Eigentums- und Mietwohnungen ist unverändert hoch, ebenso der Bedarf an qualitativ gut modernisierten Wohnungen.

IV. Wettbewerbsverhältnisse

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

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

V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2022 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerbungsbogen und Internetanfragen knapp 2000 Personen. Aufgrund der stetigen Nachfrage ist der Neubau bedarfsgerechter und vor allem preiswerter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

Geschäftsverlauf

I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Der 2021 begonnene Neubau von drei Bauprojekten in Offenburg konnte trotz Materialengpässen und Baupreissteigerungen ohne nennenswerte Abweichungen fortgesetzt werden: zwischenzeitlich steht der Rohbau der 44 Eigentumswohnungen auf dem Gelände der alten Herdfabrik (Lihlstraße) und mit den Ausbauarbeiten wurde begonnen, die 10 Reihen- bzw. Doppelhäuser in der Louis-Pasteur-Straße und weitere 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße werden zur Jahresmitte 2023 fertiggestellt und übergeben. Bereits vor Baubeginn konnten einige der Wohnungen veräußert werden; die Nachfrage nach kostengünstigem Eigentum war in der ersten Hälfte 2022 ungebrochen, hat aber in der zweiten Jahreshälfte signifikant nachgelassen.

Ferner wurde mit der Vollmodernisierung und Aufstockung eines Gebäudes in der Moltkestraße in Offenburg begonnen, nachdem alle Bestandsmieter wohnversorgt werden konnten. Die vorhandenen 24 Bestandswohnungen werden grundrisstechnisch angepasst, teilweise Aufzüge eingebaut und das Dachgeschoss erhält im Rahmen einer Nachverdichtung eine Aufstockung mit 6 Wohnungen. Das Projekt wird Anfang 2024 fertiggestellt.

II. Verkäufe

Veräußert wurden 2022 neben wenigen Einzelwohnungen vier kleine Bestandsgebäude mit 16 WE. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von rund 1,37 Mio. € generiert.

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

Anfang 2023 wurde mit dem Neubau von 53 Mietwohnungen (davon 23 öffentlich gefördert) und einer Kita begonnen und für 2024 sollen weitere rund 40 Eigentumswohnungen entstehen - beide Projekte in Lahr.

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 abrupten Ende der Wohnungsneubauförderung Anfang 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.

III. Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich in 2022 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2022 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 knapp 48 €/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 2022 von einer guten und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2022 einen sehr guten Wert von rund 6,2%, 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 2022 insgesamt 27 Wohnungseigentümergeinschaften mit rund 851 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten sowie 565 Garagen bzw. Stellplätzen. Weiterhin wurden für 2 Objekte mit 21 Wohnungen und 2 gewerblichen Einheiten Fremdverwaltungen durchgeführt.

Lage

1) Ertragslage	2022 T €	2021 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	2.259,2	2.389,0	-129,8
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.497,1	1.430,9	66,2
Betreuungstätigkeit	248,8	252,4	-3,6
Kapitaldienst	-78,6	-4,2	-74,4
Summe Deckungsbeiträge	3.926,5	4.068,1	-141,6
Verwaltungsaufwand	2.672,0	2.471,9	200,1
Betriebsergebnis	1.254,5	1.596,2	-341,7
Übrige Rechnung	349,8	336,7	13,1
Jahresergebnis vor Steuern	1.604,3	1.932,9	-328,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.604,3	1.932,9	-328,6

Aus der **Hausbewirtschaftung** erhalten wir im Vergleich zum Vorjahr einen um T€ 228 geringeren Deckungsbeitrag in Höhe von rund 2,26 Mio. € (Vorjahr 2,39 Mio. €).

Für dieses Ergebnis sind mehrere Gründe ausschlaggebend. Wir erzielen auf der einen Seite deutlich höhere Erlöse bei den Kaltmieten (+T€ 429) und bezahlen deutlich weniger Zinsen (-T€ 199) als im Jahr zuvor. Auf der anderen Seite haben wir die Instandhaltungskosten nochmals um T€ 212 gesteigert, nämlich von 6,57 Mio. € auf 6,78 Mio. € und vor allem schlagen die deutlich angestiegenen Abschreibungen auf Wohnbauten mit einem Plus von rund T€ 400 stark zu Buche. Neben den planmäßigen Abschreibungen machen sich diese auch durch Abriss der Gebäude Jammstraße 9 / Geigerstraße 6, 8 in Lahr bemerkbar.

Die Steigerung bei den Mieterlösen geht wesentlich mit der Fertigstellung der 30 Wohnungen in der Hertha-Wiegand-Straße in Offenburg und den 19 Wohnungen in der Angelgasse/Wilhelm-Bauer-Straße in Offenburg einher, im Jahr 2022 schlagen diese Mieteinnahmen voll zu Buche. 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. Wir erbringen mit unserer technischen Abteilung und unserem Regiebetrieb (Maler und Hausmeister) u.a. Leistungen für die Hausbewirtschaftung. Auch dieser Bereich ist im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 100 angestiegen und hat somit zu Mehraufwendungen geführt.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 1,5 Mio. €. Dieser ist wie bereits im Jahr zuvor überwiegend mit dem Verkauf von Bestandsobjekten zu begründen. Wir haben 5 einzelne Wohnungen aus dem Anlagevermögen verkauft. Darüber hinaus wurde ein Altbestand aus den 1950er Jahren in Oberkirch mit 16 in die Jahre gekommenen Wohnungen veräußert. Die Erträge hierfür betragen rund 1,74 Mio. €, die Buchwerte, die dabei abgingen, belaufen sich auf rund T€ 340.

Zum Deckungsbeitrag tragen auch die rund T€ 79 aktivierte Eigenleistungen bei, das sind Personalkosten unserer eigenen Technischen Abteilung, die beispielsweise für Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten aktiviert werden.

1.604,3 T€

Jahresüberschuss

2022 wurden noch keine Erträge aus Bauträgergeschäften abgerechnet. Wir befinden uns aktuell im Bau von insgesamt drei Anlagen - alle drei in Offenburg -, die wir verkaufen und deren Erträge 2023 und 2024 wirksam werden.

Der erwirtschaftete Deckungsbeitrag von rund 1,5 Mio. € ist somit um T€ 66 höher als im Vorjahr.

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist erneut konstant und beträgt T€ 248,8. Der Großteil der Erträge generieren wir durch Verwaltung von derzeit 27 Wohnungseigentümergeinschaften mit rund 851 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten sowie rund 565 Garagen bzw. Stellplätzen.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit -T€ 78,6 negativ. In diesen Bereich fallen Zinsen in Höhe von rund T€ 81, die wir im Jahr 2022 für Zwischenfinanzierung unserer drei Bauträgerprojekte bezahlt haben, womit sich der negative Deckungsbeitrag erklären lässt.

In der **Übrigen Rechnung** sind diverse Erträge und Aufwendungen aufgeführt, zum Beispiel Versicherungsentschädigungen verschiedener Art, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten oder auch die Auflösung von Rückstellungen.

Aus diesem Bereich erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund T€ 350, der in etwa dem Deckungsbeitrag des Vorjahres entspricht (T€ 336,7). 2022 haben wir Rückstellungen in Höhe von rund T€ 249 aufgelöst und damit T€ 21,9 mehr als im Jahr zuvor.

Die **Verwaltungsaufwendungen** betragen 2,57 Mio. € und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 102 erhöht. Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben sind hierbei um rund 3% angestiegen (+T€ 75).

Die sächlichen Verwaltungskosten haben sich um T€ 125 erhöht. Deutliche Mehraufwendungen gab es beispielsweise bei der EDV-Migration in eine andere Cloud und damit zusammenhängende Prozesse, höhere Raumkosten und nicht umlagefähige Betriebskosten in Zusammenhang mit dem Umzug der Verwaltung und der Neuvermietung des alten Verwaltungsgebäudes sowie höhere Kosten beim Zahlungsverkehr und bei der Mitarbeiterfortbildung. Ebenso stiegen die Autobetriebskosten durch Abschluss neuer Leasingverträge und Anschaffung eines zusätzlichen Fahrzeugs für den Regiebetrieb an.

Beim Verwaltungsaufwand werden die Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung, die mit T€ 786 direkt zu Beginn dem ersten Betriebsbereich, der Hausbewirtschaftung, zugerechnet wurden, in gleicher Höhe nun wieder abgezogen, saldiert bleiben Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 2,57 Mio. €.

Aus den 5 Betriebsbereichen erhalten wir Deckungsbeiträge von rund 4,18 Mio. €, ein Minus im Vergleich zum Vorjahr vor T€ 226,8. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 1.604.275,32**.

Die Ertragslage für das Jahr 2022 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2022 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2022 T€	2021 T€
- Jahresüberschuss	1.604,3	1.932,9
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.841,4	3.460,5
- aktivierte Eigenleistungen	-79,2	-106,5
- Zunahme langfristiger Rückstellungen	-0,6	0,3
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15,0	17,4
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-270,3	-266,4
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.394,9	-1.148,6
- Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-10.769,3	-1.184,2
- Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	1.244,6	403,7
- Abnahme kurzfristiger Passiva	8.999,7	-340,9
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.165,6	1.290,5
- Ertragsteuererstattung	1,6	1,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.357,9	4.060,6
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,0	-2,4
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.712,5	1.782,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.471,7	-7.488,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,2	-15,3
- Erhaltene Zinsen	1,4	1,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.759,0	-5.722,2
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	11.332,0	9.370,6
- planmäßige Tilgungen	-4.420,0	-4.193,8
- außerplanmäßige Tilgungen	-6.505,6	-2.535,1
- Gezahlte Zinsen	-1.167,0	-1.291,7
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	-305,7	94,8
- Auszahlungen für Dividenden	-447,0	-439,8
- Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	0,0	952,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.513,3	1.957,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	85,6	295,8
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	771,8	476,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	857,4	771,8

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2022 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen.

Die Eigenkapitalquote sank leicht von 30,7% per 31.12.2021 auf 29,2% zum 31.12.2022, die Eigenkapitalrentabilität von 4,5% auf 3,6% und der Verschuldungsgrad stieg leicht von 2,2% auf 2,4%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten blieben mit 89,6 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 89,2 Mio. € konstant, wobei es eine Erhöhung der Verbindlichkeiten durch die Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungsmitteln für drei Baurägerprojekte gab, die durch den Rückgang von Verbindlichkeiten bei langfristigen Finanzierungen kompensiert wurde.

Durch langfristige Objektfinanzierungen sind die Zinsen langfristig gesichert.

Per 31.12.2022 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund T€ 857 zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	129.000,0	85,3%	128.614,5	85,1%	385,5
Finanzanlagen	37,7	0,0%	37,5	0,0%	0,2
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	15.211,2	10,1%	4.441,8	2,9%	10.769,4
Unfertige Leistungen	4.841,9	3,2%	4.612,2	3,1%	229,7
Andere Vorräte	415,0	0,3%	203,4	0,1%	211,6
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	842,5	0,6%	2.084,0	1,4%	-1.241,5
Flüssige Mittel	857,4	0,6%	771,8	0,5%	85,6
Gesamtvermögen	151.205,7	100,0%	140.765,2	100,0%	10.440,5

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Rückstellungen	179,1	0,1%	450,1	0,3%	-271,0
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	89.656,7	59,3%	89.237,9	59,0%	418,8
aus erhaltenen Anzahlungen	13.889,6	9,2%	4.792,7	3,2%	9.096,9
aus Lieferungen und Leistungen	3.027,7	2,0%	2.723,1	1,8%	304,6
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	339,3	0,2%	300,3	0,2%	39,0
Fremdkapital	107.092,4	70,8%	97.504,1	69,3%	9.588,3
Eigenkapital	44.113,3	29,2%	43.261,1	30,7%	852,2
Gesamtkapital	151.205,7	100,0%	140.765,2	100,0%	10.440,5

151,2 Mio. €

Bilanzsumme

Das **Anlagevermögen** veränderte sich marginal um plus 0,3% von 128,6 Mio. € auf 129,0 Mio. €.

Hierbei ergab sich eine Reduzierung bei den Sachanlagen um rund 2,5 Mio. €, zum einen vermindern durch höhere planmäßige Abschreibungen sowie Abschreibungen durch Abriss der Bestandsgebäude Jammstraße 9 und Geigerstraße 6/8 in Lahr und durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen, zum anderen erhöhend durch die Aktivierungen aus unserem Modernisierungsprogramm, dies allerdings nicht in dem Maße wie die genannten Verminderungen, weshalb es zu dem Rückgang bei den Sachanlagen kam.

Unsere beiden begonnenen Baumaßnahmen für den Bestand in Lahr, Jammstraße (53 Wohnungen plus Kindergarten) und Offenburg, Moltkestraße (Kernsanierung) erhöhen das Anlagevermögen mit rund 4,5 Mio. € in der Position „Anlagen im Bau“. Die im vergangenen Jahr bilanzierten Bauvorbereitungskosten entfallen dafür.

Beim **Umlaufvermögen** gab es durch den Baubeginn von 3 Bauträgermaßnahmen deutliche Verschiebungen. Die im vergangenen Jahr bilanzierten Grundstücke sowie die Bauvorbereitungskosten für 44 Wohnungen in der Lihlstraße, für 18 Wohnungen in der Maria-Juchacz-Straße sowie die 6 Reihen- und 2 Doppelhäuser (4 Hälften) in der Louis-Pasteur-Straße, jeweils in Offenburg, werden nunmehr in den unfertigen Bauten bilanziert. Hier sind per 31.12.2022 rund 13,6 Mio. € ausgewiesen.

Ein höherer Ausweis im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich bei den Vorräten, insbesondere dem Heizmaterial sowie bei einer Forderung aus Verkauf von Grundstücken.

„Sonstige Forderungen“ reduzierten sich deutlich. Hier wurden im vergangenen Jahr sehr hohe Tilgungszuschüsse für unsere Modernisierungsmaßnahmen und für den Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen bilanziert, dies entfällt im Jahr 2022.

Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über ausreichend **flüssige Mittel** in Höhe von rund T€ 857.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich insbesondere durch den Baubeginn bei 3 Bauträgerprojekten von 12,1 Mio. € auf 22,2 Mio. €.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich leicht von 43,3 Mio. € auf 44,1 Mio. €. Ursächlich hierfür war der gute Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,6 Mio. €, welcher die Einstellung von 1,176 Mio. € in die Rücklagen ermöglichte. Andererseits verringerte sich das Geschäftsguthaben von rund 7,78 Mio. € auf rund 7,47 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 30,7%, auf 29,2%.

Die Rückstellungen haben sich deutlich von rund T€ 425 auf rund T€ 155 verringert.

Die ehemals gebildete Rückstellung wegen aufgetretener Mängel beim Bauträgerprojekt in der Okenstraße in Offenburg konnte nach zwischenzeitlicher Erledigung aller Mängel zum 31.12.2022 vollständig aufgelöst werden.

Ebenso wurde ein größerer Teil der Gewährleistungsrückstellung für die Bauträgermaßnahme Kronenplatz 3-19 in Offenburg aufgelöst, da die Gewährleistung abgelaufen ist.

Die **Verbindlichkeiten** sind im Vergleich zum Vorjahr – überwiegend bedingt durch den Baubeginn der 3 Bauträgerprojekte und den damit verbundenen Anzahlungen der Kaufanwärter – von 96,98 Mio. € auf 106,83 Mio. € angestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen somit 89,6 Mio. € und haben sich kaum verändert.

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich deutlich um rund 7,4% von rund 140,8 Mio. € auf 151,2 Mio. €.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

			2022	2021
Eigenkapitalquote	$= \frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% - \text{SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}} \%$		29,2	30,7
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	$= \frac{\text{Sollmieten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$		5,72	5,64
% Anteil der Erlösschmälerungen	$= \frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}} \%$		0,7	1,4
% Anteil der Mietforderungen	$= \frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}} \%$		0,5	0,5
Fluktuationsrate	$= \frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$		6,2	7,7
Leerstandsquote	$= \frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$		0,4	2,1
Instandhaltung/m² p.a.	$= \frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$		36,95	35,07
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$= \frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$		45,94	45,50
Verwaltungskosten/m² p.a.	$= \frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m² Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$		12,09	11,65

Die Bilanzsumme stieg durch umfangreiche Bautätigkeit in Anlage- und Umlaufvermögen deutlich um 7,4% von 140,8 Mio. € auf 151,2 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote sank von 30,7% auf 29,2%. Die Durchschnittsmiete ist leicht angestiegen und beträgt jetzt € 5,72/qm Wohnfläche (Vorjahr € 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. Die noch immer moderate Durchschnittsmiete bietet weiteren Spielraum nach oben in den kommenden Jahren.

Die Mieterfluktuation betrug 2022 lediglich noch 6,2% (nach 7,7% in 2021 und 7,3% in 2020). Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote gute 5,5%.

Der Anteil der Erlösschmälerungen ist mit 0,7% sehr gering und unproblematisch.

Die Leerstandsquote beträgt lediglich noch 0,4%. Es gibt keinen strukturellen Leerstand. Wenn Wohnungen leer stehen, dann in der Regel wegen altersbedingter Sanierung bzw. Modernisierung nach Mieterkündigung. Der Leerstand ist somit geplant und aus unserer Sicht eine vernachlässigbare und absolut vertretbare Größe.

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

Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes sind weiterhin auf einem seit einigen Jahren konstant hohen Niveau. Den vor rund 12 Jahren eingeschlagene Weg der sukzessiven und nachhaltigen Verbesserung unserer Wohnungen und Gebäude werden wir weitergehen. Instandhaltungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient liegen auf ähnlichem Niveau der Vorjahre.

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

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Vorstand rechnet für das Wirtschaftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 2.540. Dieses außergewöhnlich gute Ergebnis erreichen wir insbesondere durch Fertigstellung von zwei unserer drei im Jahr 2022 begonnenen Bauträgermaßnahmen. Die 10 Häuser in der Louis-Pasteur-Straße und die 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße in Offenburg können im Jahr 2023 an die Käufer übergeben werden. Der Gewinn hieraus macht dieses Ergebnis u.a. möglich. Damit erreichen wir erneut unser Ziel, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen Großteil des Jahresüberschusses in die bilanziellen Rücklagen einzustellen.

Die Mieterträge werden lediglich um ca. T€ 100 steigen aufgrund Mindereinnahmen beim Sanierungsobjekt Moltkestraße 13, 15, 17 in Offenburg (kompletter Leerstand infolge Kernsanierung) und Geigerstraße 6 und 8 sowie Jammstraße 9, Lahr (Abriss wegen Neubau). Auf der anderen Seite werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach § 558 und Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel die Mieteinnahmen erhöhen und die Durchschnittsmiete leicht steigen lassen.

Durch Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen rechnen wir gemäß Wirtschaftsplan mit Erträgen in Höhe T€ 250.

Wir planen für Instandhaltungsmaßnahmen rund 11,4 Mio. € auszugeben, wobei hiervon rund 4,8 Mio. € aktiviert werden (allein für Kernsanierung Moltkestraße 2,8 Mio. €) und 6,6 Mio. € unser Jahresergebnis beeinflussen. Die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft erlaubt es, auch weiterhin kräftig in den Bestand zu investieren und damit unseren Mitgliedern attraktive Wohnungen zu fairen Mieten anbieten zu können.

Die planmäßigen Abschreibungen werden sich mit ca. 3,6 Mio. € im Jahr 2023 weiter auf dem hohen Niveau des Vorjahres bewegen.

Bei den Personalkosten erwarten wir leichte Erhöhungen überwiegend durch tarifliche Erhöhungen, aber auch durch Personalkosten zusätzlicher Mitarbeiter.

Auch die Zinsbelastung wird sich wenig ändern, die Darlehen sind langfristig mit günstigen Konditionen finanziert. Zusätzliche Darlehensneuaufnahmen sorgen für eine geringfügige Steigerung.

Die Eigenkapitalquote wird sich im gesunden Bereich von ca. 30% bewegen und die Liquidität wird im Jahr 2023 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.

Steigende Zinsen haben wir im Blick. 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. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da Neubau- und Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden.

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. Ukraine-Krieg, Preiserhöhungen für Baumaterialien und stark steigende Zinsen in kürzester Zeit sind Rahmenbedingungen, die negative Auswirkungen auf unsere Branche haben. Hinzu kommen Lieferschwierigkeiten bei verschiedenem Material. Für unsere aktuellen Projekte ist das Risiko überwunden, da diese Projekte vor der Fertigstellung stehen und wir für diese Projekte GU-Verträge abgeschlossen haben. Für die Zukunft muss hier jedoch ein starkes Augenmerk liegen.

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

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% aus, wobei es sich hierbei um notwendigen Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen handelt.

Trotz der sehr guten Situation bei der Vermietung besteht durch drastisch gestiegene Energiepreise die Gefahr, dass sich die Bruttowarmmiete stark nach oben verändert und die Zahlungsfähigkeit von Mietern übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Wir versuchen rechtzeitig auf Mieter zuzugehen und nach Lösungen zu suchen, ein effizientes und konsequentes Mahnwesen unterstützt uns hierbei.

Die Senkung der Nebenkosten ist eines unserer Ziele, weshalb unser langfristiger Modernisierungsplan für unseren Bestand weiterverfolgt und abgearbeitet wird. Denn eine Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg dauerhaft zu bremsen. 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

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Mittelbaden und die gute wirtschaftliche Verfassung der GEMIBAU eröffnen die Möglichkeit, auch zukünftig für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrages der Satzung tätig zu sein.

Aufgrund des sehr guten Fundaments gewachsener Geschäftsbeziehungen zu vielen Handwerksfirmen, die wir für Instandhaltung unserer 2.752 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 € 5,72 je qm Wohnfläche. Diese Miete lässt für die Zukunft einen großen Spielraum für höhere Erträge. Allerdings werden wir dieses Instrument so wie bislang auch moderat und sozialverträglich anwenden.

Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden.

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

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 2024 vorgesehen. Wir werden jedoch aufgrund der oben beschriebenen Risiken generell abwägen und dann über die jeweilige Maßnahme entscheiden.

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

www.gemibau.de