



**GESCHÄFTSBERICHT
2024**

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Gründung:

1951

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

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

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

Inhalt

04

**Daten und
Fakten:**
Zentrales
im Überblick

10

Leitartikel
Wohnen wird
bezahlbar

28

Die Projekte
Neubauten,
Sanierungen,
Modernisierun-
gen

40

**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)	Christine Mildenberger (stellv. Vorsitzende seit 28.06.2024)	Richard Bruder (stellv. Vorsitzender bis 28.06.2024)	Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender bis 28.06.2024)
---------------------------------	--	---	---

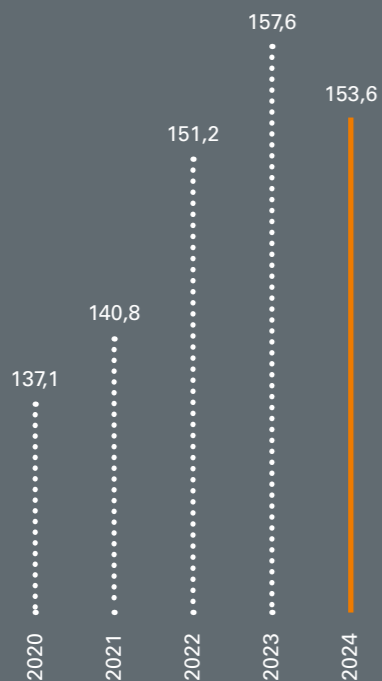


Silke Boschert	Rainer Herrfurth	Martin Kern	Claudia Kohnle	Anne Nickert	Alfred Schütz
-------------------	---------------------	-------------	----------------	--------------	---------------

Bilanzsumme T€

153.586,6

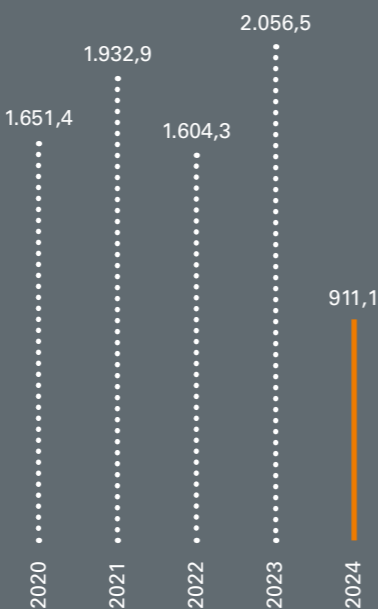
Weiterhin hohes Niveau



Jahresüberschuss T€

911,1

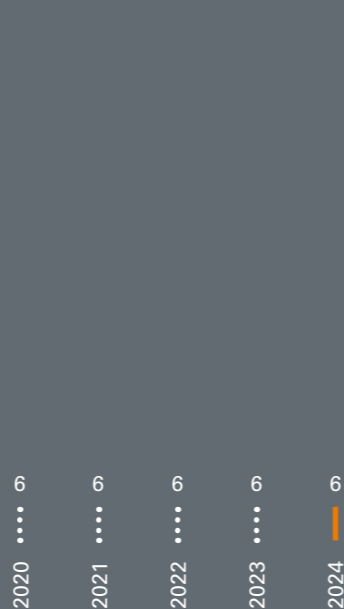
Rückgang durch deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen



Dividende

6 %

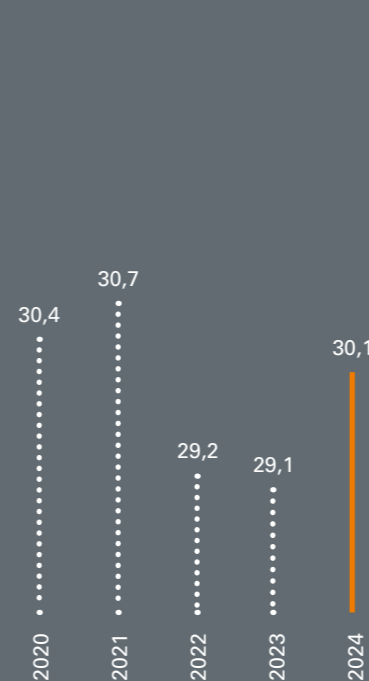
Ausschüttung 6 % Dividende liegt seit 20 Jahren über dem aktuellen Zinsniveau



Eigenkapitalquote

30,1

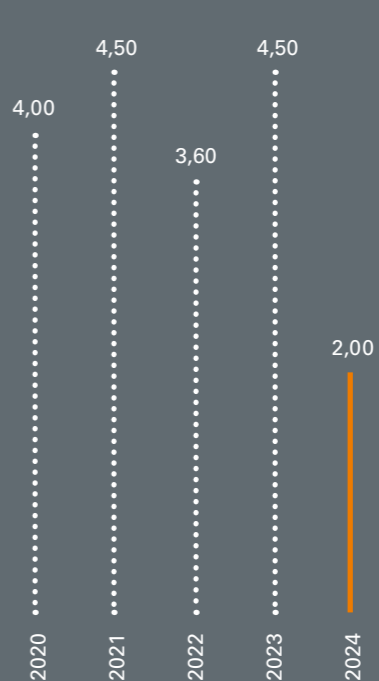
Weiterhin auf gutem Niveau



Eigenkapitalrentabilität

2,0

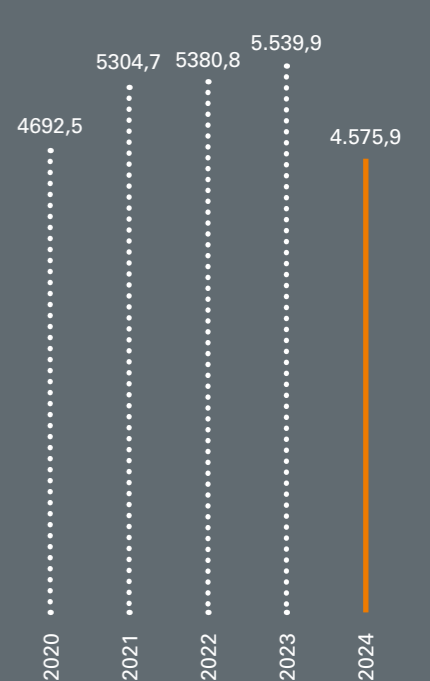
Gutes Niveau



Cashflow

4.575,9

Weiterhin auf gutem Niveau



Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

74

Vertreterversammlung am 27. Juni 2024

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2023 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

- Satzungsgemäßes Ausscheiden der AR-Mitglieder Richard Bruder und Dr. Christoph Jopen
- Wiederwahl vom Markus Bruder als Aufsichtsratsvorsitzender

Personal

36

13 Mitarbeiter in Vollzeit und 12 Mitarbeiter in Teilzeit in der Verwaltung

2 Neueinstellungen, 1 Abgang

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb Vollzeit

Daneben werden 21 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt (Vorjahr: 23)

3

3 Auszubildende

2

2 Personalversammlungen, Mitarbeitergespräche

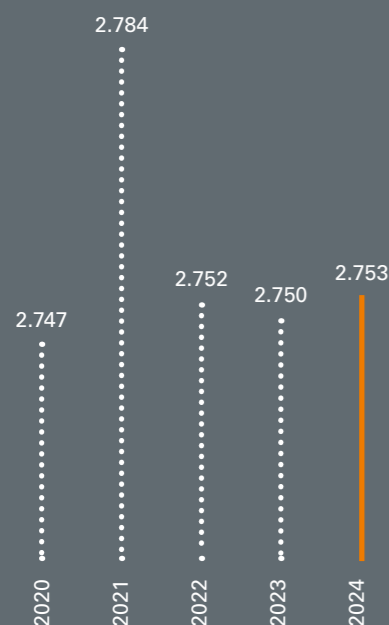
3

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

Eigene Mietwohnungen

2.753

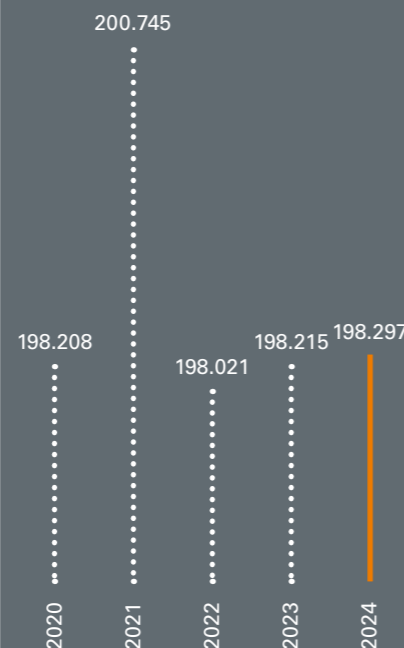
Keine Bestandsveränderung



Gesamtwohnfläche m²

198.296,82

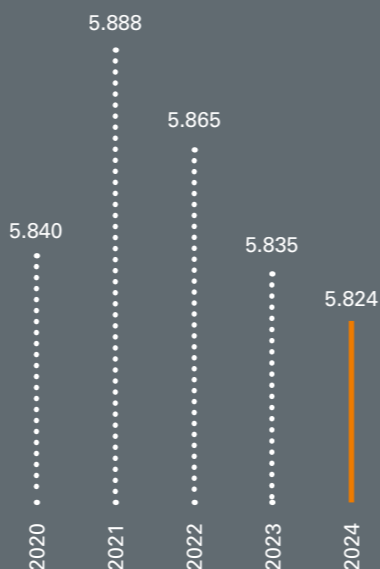
Geringe Erhöhung



Anzahl Bewohner

5.824

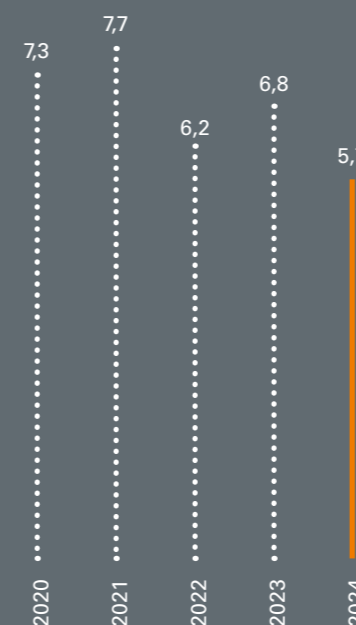
Geringfügige Abnahme



Fluktuation

5,7 %

Weiterhin überdurchschnittlich guter Wert

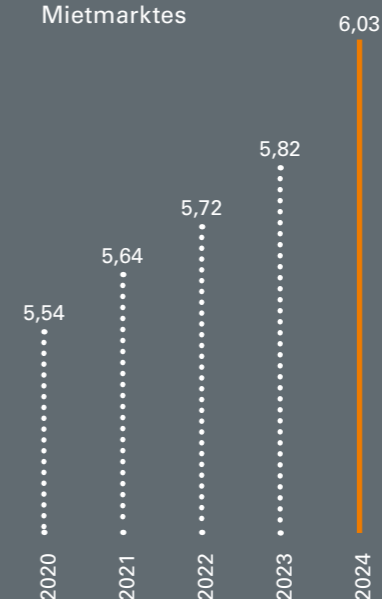


Durchschnittsmiete pro m²

6,03

Geringfügige Steigerung durch Mietanpassungen und Neubezug.

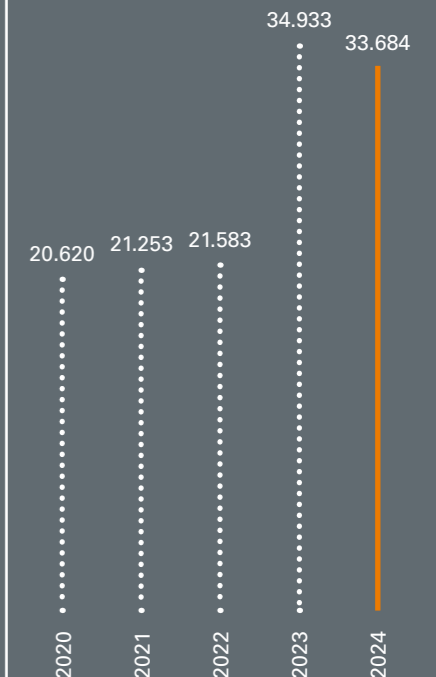
Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des lokalen Mietmarktes



Umsatzerlöse in T€

33.683,60

Hohes Niveau aufgrund Bauträgeraktivitäten



Projekte

			
Fertigstellung der 44 Wohneinheiten in der „Alten Herdfabrik“	Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit 53 Wohnungen (davon 27 öffentlich geförderte) und integrierter Kindertagesstätte	Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden	Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
Offenburg - Lihlstraße	Lahr - Jammstraße	Offenburg - Moltkestraße - Platanenallee/ Ahornallee - Altenburger Allee	Herbolzheim - Vogesenstraße Lahr - Zeppelinstraße - Klostermühlgasse

Mitgliedschaften



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



Industrie- und Handelskammer Freiburg

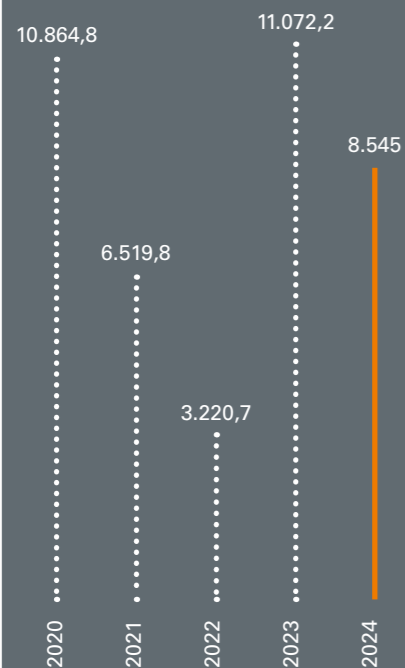


Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Investitionsvolumen Neubauten

8.544,8

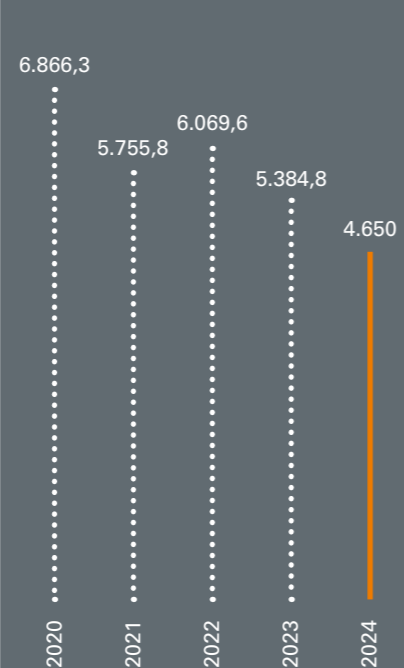
Sehr hohes Investitionsvolumen; Schwankungen aufgrund Bauabläufe



Investitionsvolumen Modernisierungen

4.649,7

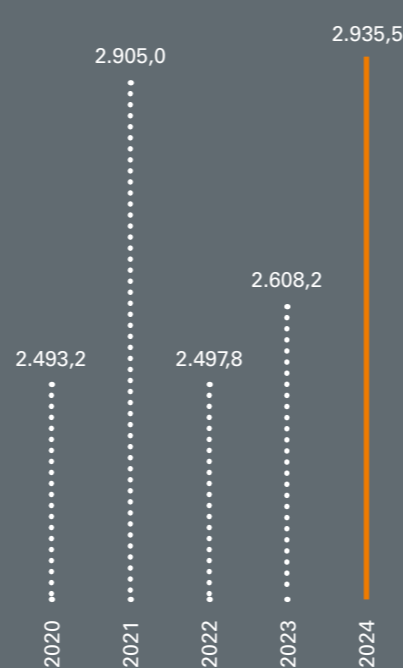
Weiterhin auf hohem Niveau



Instandhaltungsaufwand

2.935,5

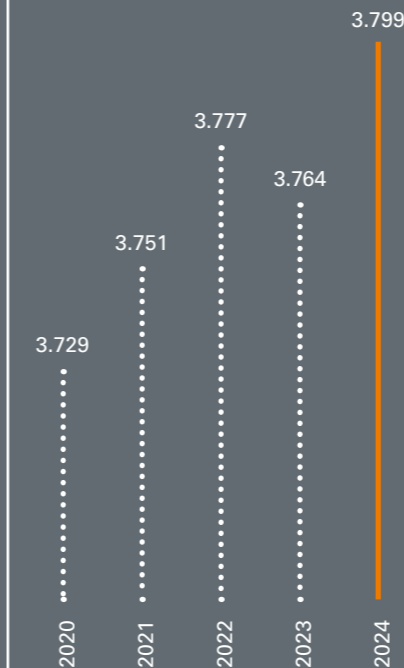
Weiterhin auf sehr hohem Niveau



Anzahl Mitglieder

3.799

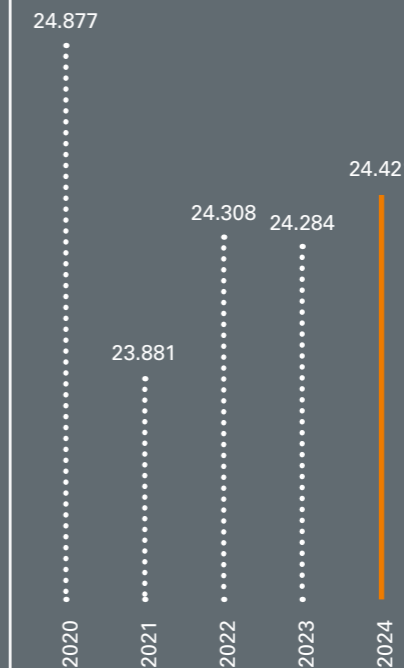
Geringfügige Änderung



Gezeichnete Anteile

24.421

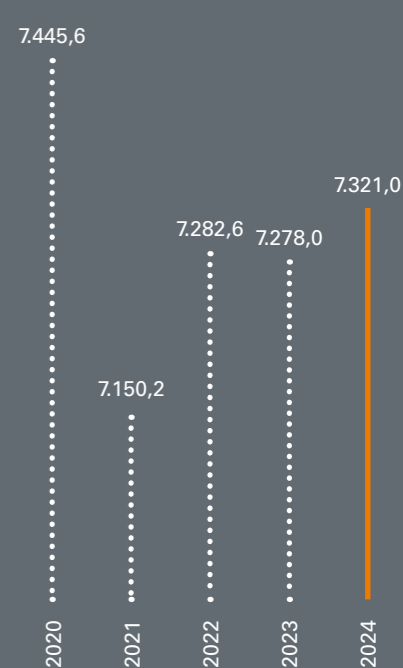
Geringfügige Änderung



Geschäftsguthaben

7.321,0

Geringfügige Änderung



Gedankenraum schaffen

Wohnen wird bezahlbar

In 5 Schritten zu einem neuen Zielbild

Der folgende, fünfteilige Beitrag ist – wie auch die Beiträge in unseren bisherigen Geschäftsberichten – erneut ein dringlicher Weckruf, nun mit steigender Drastik in den Worten: Die Bezahlbarkeit des Wohnens muss wieder für alle erreichbar sein, nicht nur als Privileg für wenige. Aber dafür braucht es radikale, pragmatische Lösungen – jetzt.

Was weiterführt: Es genügt nicht, Probleme nur zu benennen, dafür Lösungen zu fordern oder gegen etwas zu sein. Es reicht nicht, von etwas weg zu wollen – nein, wir, die Gesellschaft, müssen zu etwas hin wollen. Wir müssen dem stark wirkenden, allzu oft und ausführlichst immer wieder neu aufgeladenen Negativbild ein mindestens ebenso starkes Positivbild entgegensetzen. Eine Art konstruktives „Kraft- und Motivationsfeld“, das das Bedürfnis, nach diesem Bild zu handeln, anzieht und stärkt. Das Ritualisieren des Begriffs „Wohnungsnotstand“ oder „Wohnungskrise“ führt ins Gegenteil: Es verstärkt das Denken an Notstand und Krise. Kein Wunder, dass sie sich bislang nicht löst.

Hier ein alternativer Weg in 5 Phasen:



Schritt Nr.

1

**Anerkennen
der Lage und
Identifizieren
der Treiber.
Auch der
eigenen Rolle.**

Die Realität zu konfrontieren, ist unangenehm. Selbst diese Zeilen zu lesen, erzeugt Unbehagen. Ist aber Ausgangspunkt jeder Möglichkeit, die Umstände zu wandeln.

So ist allem voran der Mut derer zu würdigen, die zur Selbstreflexion bereit sind. Die bereit sind, die Realität und Kausalität als solche anzuerkennen, statt sie zu verdrängen oder zu beschönigen. Die den Mut besitzen, das Unbehagen, das das Betrachten verursacht, auszuhalten, um an den Punkt durchzukommen, wo sich die Weichen neu stellen lassen.

So laden wir Sie im ersten Teil ein, genau an diesem Punkt zu beginnen:



1.) Der Markt: Ein Raubtier, das sich selbst frisst

Die Dynamiken des Wohnungsmarktes sind ein Lehrstück in Dysfunktionalität. Die Politik hat mit gut gemeinten, aber schlecht durchdachten Eingriffen wie ausufernden Bauauflagen, der Mietpreisbremse oder überfordernden und diskursunterbindenden Energiegesetzen die Investitionen in den Neubau ausgetrocknet. Warum sollte man Geld in den Bau neuer Mietwohnungen stecken, wenn die Rendite durch Deckelungen und Vorschriften im Keller ist? Eine der gravierendsten Folgen: Während die Nachfrage explodiert, stagniert in Städten wie Berlin, München oder Hamburg der Neubau, selbst in Kleinstädten kommt er zum Erliegen. Laut dem Pestel-Institut fehlen bis 2030 rund 700.000 Wohnungen, allein in Baden-Württemberg sind es 200.000, und die Lücke wächst.

So wittern Investoren andere Chancen. Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt, weil der Verkauf mehr Profit verspricht. In begehrten Innenstadtbezirken sind bis zu 70 Prozent der neu gelisteten Wohnungen möbliert – ein klarer Trick, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Für Mietinteressenten unzumutbare Kosten für Übernahmen von Einrichtungen addieren sich zusätzlich zu den ohnehin hohen Mieten und Mietnebenkosten. Letztere machen Mietobjekte zusätzlich unattraktiv. Altmietverträge werden von Mietern wie Goldschätze gehütet, was den Markt weiter verknöchert. Angesichts des in Deutschland selbst für unliebsame Mieter sehr mieterfreundlichen Rechtsschutzes zögern zudem viele private Kleinvermieter, ob sie überhaupt das „Risiko“ der Vermietung eingehen sollen.

Leerstand? Ja, aus Angst – oder aus Spekulation. In Toplagen stehen Wohnungen oft bewusst leer, weil Eigentümer auf Wertsteigerungen setzen. Andere kündigen Mietern wegen angeblichem Eigenbedarf – oft nur, um die Wohnung teurer weiterzuvermieten oder zu verkaufen. Wohnraum wird zweckentfremdet: als Büro oder für touristische Plattformen wie Airbnb. In Berlin etwa entfallen laut Schätzungen bis zu 20.000 Wohnungen durch Kurzzeitvermietung –

ein Schlag ins Gesicht für Wohnungssuchende. Das Ergebnis ist Gentrifizierung: Die Schwächeren werden an den Stadtrand gedrängt, während die Innenstädte zum Spielplatz der Wohlhabenden werden.

Die Krise: längst angekommen in Kleinstädten und Landgemeinden

Die Krise strahlt längst über die Metropolen hinaus. Auf dem Land zeigt sich der Wohnungsnotstand anders, ist aber nicht weniger bedrückend. Der demographische Wandel und die Urbanisierung ziehen junge Menschen in die Städte, was ländliche Regionen entvölkert. Doch paradoxerweise steigt in manchen Kleinstädten die Nachfrage nach Wohnraum, etwa in universitätsnahen Städten wie Göttingen, Freiburg oder Tübingen oder in touristisch attraktiven Regionen wie der Lüneburger Heide oder bei uns im Schwarzwald. Hier treiben Zweitwohnungen und Ferienvermietungen über Plattformen wie Airbnb die Mieten in die Höhe und verknappen den Wohnraum für Einheimische. In Orten wie Freiburgs Umland oder dem Chiemgau können sich junge Familien oft kein Eigenheim mehr leisten, weil Investoren aus den Metropolen Grundstücke aufkaufen.

Gleichzeitig leiden viele Landgemeinden unter Leerstand – aber nicht aus Spekulation, sondern aus Vernachlässigung. Verfallende Häuser, mangelnde Infrastruktur und fehlende Arbeitsplätze machen ländliche Regionen unattraktiv. Der Neubau ist hier kaum existent, weil sich Investitionen nicht lohnen und die Baukosten auch hier durch Lieferkettenprobleme und Fachkräftemangel explodieren. In Ostdeutschland etwa stehen laut Statistischem Bundesamt über 1 Million Wohnungen leer, oft in infrastrukturschwachen Regionen, während in wachsenden Kleinstädten wie Leipzig oder Jena die Mieten steigen und bezahlbarer Wohnraum fehlt. Die Folge: Eine wachsende Kluft zwischen „Boom-Kleinstädten“ und abgehängten Dörfern, wo die verbleibende Bevölkerung, oft älter und einkommensschwächer, mit maroder Bausubstanz und hohen Heizkosten kämpft.



2.) Die Baubranche: Am Limit, aber nicht ohne Schuld

Die Baubranche ächzt unter Lieferkettenproblemen, explodierenden Energiepreisen und einem eklatanten Fachkräftemangel. Laut dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe fehlen allein 550.000 Fachkräfte, Tendenz steigend. Der Krieg in der Ukraine hat Holz, Stahl und Beton verteuert; andere Gewerke zogen nach; die Inflation treibt die Kosten weiter in die Höhe. Wer soll unter diesen Bedingungen bauen?

Doch die Branche ist nicht unschuldig. Jahrelang hat sie sich auf billige Arbeitskräfte aus Osteuropa verlassen, statt in Ausbildung zu investieren. Jetzt zahlt sie den Preis – und die Gesellschaft gleich mit. Modulare Bauweisen oder digitale Planung, die Kosten senken könnten, werden nur zögerlich eingeführt. Stattdessen klagt man lieber über die Politik, die zwar ihren Teil zur Misere beiträgt, aber nicht allein verantwortlich ist.

3.) Die Politik: Bürokratie statt Lösungen

Die Politik ist der größte Bremsklotz. Unzählige Vorschriften für den „Schutz“ von allem Möglichen, von Klima, Nachbarn, Bäumen, Autos, Kindern, Denkmälern, inkl. Bauherren, oft widersprüchlich und schlecht kommuniziert, machen Bauprojekte zur Höllenfahrt. Baugenehmigungen dauern Monate, manchmal Jahre, weil Behörden überlastet und digital rückständig sind. Eine intransparente Besitzstruktur erschwert die Planung: Was gehört wem? Wer entscheidet was? Niemand weiß es genau, weil der Immobiliensektor noch im Fax-Zeitalter lebt und Verwaltungen eigene Existenzberechtigungen generieren und rechtfertigen müssen. Unternehmensberater können hier ganze Liederbücher voll über Struktur- und Effizienzmängel singen.

Direkte Eingriffe in den Markt wie die Mietpreisbremse verschärfen die Krise, statt sie zu lösen. Sie klingt gut – Mieten begrenzen! –, aber in der Realität führt sie dazu, dass Investoren sich zurückziehen und weniger gebaut wird. Der Staat selbst ist kein Vorbild: Öffentliche Wohnungsunternehmen wie die Berliner Gewobag oder die Münchner GWG könnten Vorreiter sein, bauen aber viel zu wenig. Stattdessen wird über „Enteignung“ diskutiert – ein populistischer Taschenspielertrick, der keine einzige Wohnung schafft.

4.) Die Banken: Der Zins als Würgegriff

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, auf Inflationsbekämpfung getrimmt, hat die Zinsen in die Höhe getrieben. Baukredite sind teuer wie lange nicht mehr. Für private Bauherren ist der Traum vom Eigenheim ohnehin meist geplatzt, sofern mit großzügigem Erbe nicht zu rechnen ist. Im zudem disruptiven Arbeitsmarkt mit instabilen Gehaltsaussichten rücken Baukredite noch weiter in die Ferne, mit work-life-balance-Absichten komplett ins Utopische. Zunehmende Automatisierung und Organisationsstrukturreformen in den Banken verbessern nicht unbedingt das Kreditklima.

Für professionelle Investoren rechnet sich der Wohnungsbau – wie bereits dargestellt – ohnehin kaum noch. Die Banken, einst Motor des Baubooms, sind heute oft ein Hemmschuh. Wer kein stattliches Eigenkapital mitbringt, hat keine Chance – weder als Käufer noch als Bauträger.

5.) Wohnbaugenossenschaften: Soziale Inseln im profitorientierten Treiben

Ein Lichtblick im Wohnungsdesaster sind die Wohnbaugenossenschaften – ein Modell, das zeigt, dass es auch anders geht. Im Gegensatz zur profitorientierten Privatwirtschaft setzen Genossenschaften auf Gemeinschaft, Stabilität und soziale Verantwortung. Mitglieder zahlen eine Einlage, werden Teilhaber und haben ein lebenslanges Wohnrecht zu stabilen, oft deutlich unter Marktniveau liegenden Mieten. In Städten wie Freiburg, München oder Berlin bieten Genossenschaften wie eben wir als GEMIBAU in Offenburg eine echte Alternative: bezahlbaren Wohnraum, geschützt vor Spekulation und Eigenbedarfskündigungen.

Die Vorteile sind enorm. Genossenschaften schaffen eine soziale „Insel“, auf der Mieter nicht nur günstig wohnen, sondern auch mitbestimmen können. Sie fördern Gemeinschaft durch gemeinsame Projekte, wie Nachbarschaftsfeste oder Kulturveranstaltungen, und bieten Sicherheit in unsicheren Zeiten. Anders als private Vermieter reinvestieren sie Überschüsse in neue Wohnungen oder in Instandhaltung, statt sie als Dividenden auszuschütten. In München etwa decken Genossenschaften rund 10 Prozent des Wohnungsmarktes (Offenburg 12%) – ein Tropfen auf den heißen Stein, aber ein Beweis, dass das Modell funktioniert.

Doch auch Genossenschaften stoßen schnell an Grenzen. Hohe Grundstückspreise und die gleichen Baukosten wie im profitorientierten Sektor machen Neubauprojekte teuer. Die meisten Genossenschaften haben lange Wartelisten, manche über Jahre hinweg. Ohne staatliche Unterstützung – etwa durch die Bereitstellung öffentlicher Grundstücke oder zinsgünstige Kredite – bleibt ihr Potenzial eingeschränkt. Hier liegt eine große Chance, die die Politik bislang weitgehend ignoriert.

6.) Megatrends: Kausale Spiralen, die niemand bündigt

Die Gesellschaft verändert sich, und mit ihr die Anforderungen an Wohnraum. Der demographische Wandel führt zu mehr Single-Haushalten; laut Statistischem Bundesamt leben bereits 17,7 Millionen Menschen allein. Gleichzeitig ziehen immer mehr Menschen in die Städte – aus dem Umland, aus dem Ausland. Urbanisierung ist kein Trend, sondern ein eigendynamisch eskalierender Sog. Wo etwas ist, zieht es Menschen hin. So gibt es in Zentren wie Frankfurt, München oder Stuttgart kaum noch erschwinglichen Wohnraum, selbst für Gutverdiener. Wer als Student reiche Eltern hat, lebt in Stuttgarts Höhen im Wohnwagen.

Digitalisierung und dezentrales Homeoffice verändern die Arbeitswelt, nicht aber die Nachfrage nach zentralem Wohnen. Im Gegenteil: Viele brauchen die Präsenz in den Zentren, weil Arbeitsangebot, persönliche Verbindungen, Infrastruktur und Kultur existenzielle Lebensgrundlagen darstellen. Ob jobtechnisch, medizinisch, mobilitätsmäßig – ganz gleich, welche Versorgungsart die persönliche Standortfrage entscheidet: die Zentren ziehen an, das Land den kürzeren.

Gleichzeitig steigen die Mieten schneller als die Löhne. Das Ergebnis ist ein Teufelskreis: Höhere Mieten führen zu Lohndruck, Lohndruck zu Preissteigerungen, und am Ende fressen die Lebenshaltungskosten jeden Fortschritt auf. Die Unzufriedenheit wächst – und mit ihr die Gefahr sozialer Spannungen.

Der Wohnungsnotstand ist kein Problem, das sich von selbst löst. Er ist das Ergebnis von jahrzehntelangem Handeln mit fehlleitenden Anreizen aufgrund einer Werte-Haltung, die zulässt, dass Wohnen zur kommerziell fokussierten Ware wird. Wohnbaugenossenschaften zeigen aufgrund ihres alternativen Werteverständnisses, dass es anders geht: Wohnen kann bezahlbar, sozial und gemeinschaftlich sein. Doch ohne politischen Willen bleiben sie ein Nischenmodell.



Zusammenfassung Problem eskaliert, Politik stagniert

1 a) Wohnen ist kein Luxus, sondern ein Grundrecht – so die Idee, die, ideell an die Würde des Menschen glaubend, rein praktisch denkend, im Alltag den sozialen Frieden aufrecht erhalten soll.

1 b) Doch in Deutschland ist dieses Grundrecht für Millionen Menschen zur Illusion verkommen – der soziale Frieden ist (auch durch spürbar steigende Ungleichbehandlungen), nennen wir es: „irritiert“.

1 c) Der Wohnungsnotstand ist längst kein Problem mehr nur der sozial Schwächsten, sondern mittlerweile auch eines der den Staat tragenden Mittelschicht – ein Skandal, der sich Jahr um Jahr verschärft.

Familien, Alleinerziehende, Studierende, Rentner, selbst gutverdienende Fach- und Führungskräfte oder vielleicht sogar Sie als Leser – sie alle kämpfen mit eskalierenden Lohnanteilen von 40, gar 50 Prozent um ein Dach über dem Kopf, nicht nur in Metropolen, sondern zunehmend auch in Kleinstädten und Landgemeinden.

1 d) Doch die Politik schaut zu, schiebt Papiere und verschanzt sich im Regulierungsaktionismus als Selbstbestätigung ihres Allmachtsglaubens, während der Markt ihr zu folgen hat und darum ungerührt die Effekte an die von ihm Abhängigen weitergibt.

1 e) Oder schlimmer: Die Politik befeuert mit ihren Entscheidungen (z. B. insbesondere in den Kernbereichen Baurecht und Energie) sogar noch die Missstände.

Es reicht! Die „rote Linie“ ist nicht mehr beliebig verschiebbar.

Schritt Nr.

2

Auswege finden
Konstruktiv
denken –
in Lösungen

*1) Manche gehen bereits bei dem Begriff „radikal“ auf Ablehnung, was eher auf die Ursache der Probleme hinweist als auf die Eigenschaft einer Sache: Die Ablehnung schließt die Annäherungsbereitschaft an die eigentliche Wortbedeutung – und damit Sache – aus.

Das Wort „radikal“ stammt aus dem lateinischen Wort „radix“, das „Wurzel“ bedeutet. Es wurde über das Mittellateinische „radicalis“ („zur Wurzel gehörend“) ins Deutsche übernommen. Der Begriff wurde im 14. Jahrhundert zunächst in wissenschaftlichen Kontexten verwendet, etwa in der Botanik oder Medizin, um etwas zu beschreiben, das „an der Wurzel“ liegt, grundlegend ist und die Ursachen oder das Wesen einer Sache betrifft. Zudem wird „radikal“ oft verwendet, um eine Haltung oder Handlung zu beschreiben, die sehr entschieden und kompromisslos ist. „Radikal“ ist also per se nicht negativ besetzt.

Lösungen: Radikal*, pragmatisch, jetzt

1.) Schluss mit einem sich selbst nährenden Bürokratie-Monster

Baugenehmigungen müssen innerhalb von drei Monaten erteilt werden. Vorschriften für klimagerechtes Bauen? Ja, aber pragmatisch und einheitlich, nicht als Hindernisparcours. Die Länder müssen hier Einigkeit erreichen. Überhaupt: Die technischen Vorschriften wie Schallschutz oder Brandschutz – kein anderes europäisches Land produziert so viel Gefahrenfantasie als Rechtfertigung für Vorschriften. Hier ist deutliche Entspannung nötig und möglich.

2.) Öffentliche Wohnungsunternehmen stärken

Der Staat muss selbst bauen. Öffentliche Unternehmen wie z.B. die degewo (Berlin) oder die SAGA (Hamburg) müssen ausgebaut und mit Kapital ausgestattet werden. Ziel: 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr, gebunden an Einkommensgrenzen, für mindestens 30 Jahre – auch in wachsenden Kleinstädten.

3.) Wohnbaugenossenschaften fördern

Genossenschaften sind ein Erfolgsmodell – aber sie brauchen Rückenwind. Der Staat muss öffentliche Grundstücke bevorzugt an Genossenschaften vergeben, zinsgünstige Kredite bereitstellen und bürokratische Hürden für Neugründungen senken. Ein Förderprogramm könnte 50.000 neue Genossenschaftswohnungen in fünf Jahren schaffen.

4.) Anreize für Investoren schaffen, Spekulation bestrafen

Steuerliche Anreize für den Bau von Mietwohnungen einführen, aber nur für langfristige Vermietung. Gleichzeitig muss spekulativer Leerstand bestraft werden – mit einer saftigen Leerstandsabgabe. Zweckentfremdung wie Airbnb-Vermietung? Verbieten oder strikt regulieren, besonders in beliebten Kleinstädten.

5.) Mietpreisbremse überdenken, Mieterschutz beidseitig fair gestalten

Die Mietpreisbremse hat in Städten versagt und ist auf dem Land oft irrelevant. Stattdessen braucht es einen beidseitig fairen Mieterschutz: Kündigungen wegen Eigenbedarf erschweren, Altmietverträge schützen und den Freiraum der Mieterverfehlungen begrenzen.

6.) Fachkräftemangel und Baukosten angehen

Ein bundesweites Programm zur Ausbildung von Baufachkräften starten, kombiniert mit Anreizen für innovative Bauweisen wie modularem Bauen, das sich besonders für ländliche Regionen eignet. Subventionen für energieeffiziente Materialien könnten die Kosten senken.

7.) Banken einbinden, Finanzierung erleichtern

Staatlich garantierte, zinsgünstige Kredite für den Wohnungsbau könnten Investoren zurück an den Tisch bringen. Gleichzeitig muss die Politik mit der EZB über eine Lockerung der Zins-Politik für den Bau sprechen.

8.) Stadtplanung neu denken

Urbanisierung stoppen? Unrealistisch. Stattdessen braucht es eine intelligente Planung: Neue Stadtteile in wachsenden Kleinstädten mit bezahlbarem Wohnraum, guter Infrastruktur und Grünflächen. Vor allem: höhere Dichte zulassen. Sowohl in der Fläche, effektiver noch in der Höhe. Aufstocken schafft ressourcenschonend neuen Wohnraum. In ländlichen Regionen muss die Politik Dörfer attraktiver machen – durch Breitbandausbau, Nahverkehr und Förderung lokaler Wirtschaft. Projekte wie der Umbau leerstehender Gebäude in Ostdeutschland zeigen, wie es gehen kann.

9.) Bundesweites Wohnraumfördergesetz

Ein neues Gesetz verpflichtet Kommunen, mindestens 20 Prozent ihres Wohnungsbestands als Sozialwohnungen zu sichern, mit klaren Sanktionen bei Nichterfüllung. Gleichzeitig werden Förderquoten für einkommensschwache Haushalte verdoppelt, um die Nachfrage zu decken.

10.) Grundsteuerreform für soziale Zwecke

Eine Reform der Grundsteuer besteuert spekulative Grundstücke und Luxusimmobilien höher, während sozialer Wohnungsbau und Genossenschaften steuerlich entlastet werden. Die Einnahmen fließen direkt in den „Zukunftsfonds Wohnen“.

11.) Bildungsoffensive für Stadtplanung

Universitäten und Fachhochschulen bieten verstärkt Studiengänge für nachhaltige Stadtplanung und sozialen Wohnungsbau an, um eine neue Generation von Experten auszubilden, die innovative Konzepte entwickeln.

12.) Internationaler Wissenstransfer

Deutschland lernt von Best Practices, etwa von Wien, wo 60 Prozent des Wohnraums öffentlich oder genossenschaftlich verwaltet werden. Expertenaustausch und Pilotprojekte bringen frische Ideen, wie etwa städtische Bau-GmbHs, die ohne Renditezwang arbeiten.

Wohnen ist ein Menschenrecht, und dieses Recht zu sichern ist Aufgabe der Politik. Die Lösungen liegen auf dem Tisch – sie erfordern Mut, Pragmatismus und den Willen, gegen eingefahrene Interessen zu kämpfen.

Aber stimmt die Eingangshypothese, auf der alle Forderungen basieren, überhaupt? Ist Wohnen tatsächlich ein Menschenrecht?

Schritt Nr.

3 Die Grundannahme überprüfen, auf der sich alle Proteste und alle Lösungen stützen. Rechtlich und ethisch.

Dass Wohnen ein Menschenrecht ist, scheint selbstverständlich, ist aber nicht unumstritten. Zwar in der ‚Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte‘ und im ‚Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte‘ verankert sowie in Deutschland indirekt über das Grundgesetz und soziale Gesetze geschützt, ist es nicht explizit als eigenständiges Recht formuliert. Eher „ein Grundbedürfnis und eine zentrale Aufgabe der Daseinsvorsorge“*. Also: Wohnen ist kein direkt einklagbares Grundrecht!

Ist das die Lücke, die das jahrelange Laissez faire rechtfertigt?

*) Aus „Positionen 2023“, Empfehlungen von Umweltbundesamt und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau



Der höhlenlose Mensch ist direkt den Widrigkeiten der Natur ausgesetzt: Wetter, Ungeziefer, Fressfeinde und Mitmenschen, die einen im Schlaf sogar anzünden*(s.u.). Das Dach über dem Kopf, getragen von umzäunenden Wänden, ist also weit mehr als Wohnung – es ist Schutz des Lebens. Aber wie wichtig ist dies der Gesellschaft?

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (1948):

Artikel 25 Absatz 1 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN) stellt einen (nur) indirekten Bezug her, indem er das Recht auf einen „angemessenen Lebensstandard“ einschließlich „Nahrung, Kleidung, Wohnung, medizinischer Versorgung und notwendiger sozialer Dienstleistungen“ nennt. Dies wird oft als Grundlage für die Anerkennung von Wohnen als Teil der Menschenrechte interpretiert.

Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (1966):

Artikel 11 Absatz 1 dieses Pakts, der von der UN verabschiedet wurde, verpflichtet die Vertragsstaaten, das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard, einschließlich angemessener Nahrung, Kleidung und Wohnung, anzuerkennen und geeignete Maßnahmen zu treffen, um dieses Recht schrittweise zu verwirklichen.

*)
21.10.2025, Kölner Stadt-Anzeiger: schlafender Obdachloser angezündet
21.02.2025, Zeit Online: Schlafsack eines Obdachlosen angezündet
19.09.2024, WDR: Köln, Zelt von Obdachlosen angezündet
03.04.2024, MOPO: Hamburg, Obdachlosen im Bahnhof angezündet
15.12.2023, SZ: Obdachloser im Englischen Garten angezündet
04.09.2019, Tagesspiegel: Obdachlosen im Weinbergspark angezündet
22.07.2018, B.Z.: Berlin, Obdachlosen angezündet und getötet
27.12.2016, DW: Berlin, Obdachlosen angezündet
usw.

In Deutschland:

Grundgesetz:

Das deutsche Grundgesetz nennt Wohnen nicht explizit als eigenständiges Grundrecht (wie z.B. das Eigentumsrecht, Art. 14 GG). Jedoch wird das Recht auf Wohnen oft im Zusammenhang mit anderen Grundrechten interpretiert, insbesondere:
– Artikel 1 (Schutz der Menschenwürde): Eine menschenwürdige Existenz schließt nach Auffassung vieler Juristen und Sozialethiker den Zugang zu angemessenem Wohnraum ein.
– Artikel 20 (Sozialstaatsprinzip): Das Sozialstaatsprinzip verpflichtet den Staat, soziale Gerechtigkeit und Sicherheit zu gewährleisten, was in der Praxis auch den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum umfassen kann.

Sozialgesetzbücher und Landesverfassungen:

In Deutschland wird das Recht auf Wohnen indirekt durch soziale Sicherungssysteme (z. B. SGB II, Wohngeldgesetz) unterstützt, die darauf abzielen, einen Mindeststandard zu gewährleisten. Einige Landesverfassungen, wie die von Bayern (Artikel 106) oder Nordrhein-Westfalen (Artikel 22), erwähnen den Zugang zu Wohnraum als Staatsziel, was jedoch kein einklagbares Individualrecht darstellt.

Ethische und politische Dimension:

Jenseits der juristischen Verankerung ist die Auffassung, dass Wohnen ein Menschenrecht sei, stark in der sozialen und politischen Debatte verwurzelt. Organisationen wie die UN-Habitat oder die Europäische Charta der Grundrechte betonen den Zugang zu angemessenem Wohnraum als Voraussetzung für ein würdevolles Leben. Sie argumentieren, dass Wohnen aufgrund seiner fundamentalen Bedeutung für Gesundheit, Sicherheit und Teilhabe ein unveräußerliches Recht sein sollte.

De Jure mag es Gegenpositionen geben. Einer human-ethischen Frage jedoch juristisch zu entgegen, verdrängt, dass die juristische Position ein Konstrukt des Menschen ist.

Schritt Nr.

4

Den tieferen Sinn
zukünftigen
Handelns
vergegenwärtigen

Es geht nicht um Wohnungen, sondern um deren Bedeutung für den sozialen Frieden. Wie ein Staat das Wohnen behandelt, ist ein Indikator, ob er in der Lage ist, seine grundlegenden Versprechen – Gerechtigkeit, Sicherheit, Chancengleichheit – einzuhalten.

Der seit Jahren anhaltende Wohnungsnotstand – ganz unabhängig von allen Detailbetrachtungen – gefährdet diesen Frieden, indem er zunehmend Ungleichheit sichtbar macht, Vertrauen zerstört und Spannungen schürt. Die Gefahren reichen von wachsender Unzufriedenheit und Protesten bis hin zu einer tiefgreifenden Spaltung der Gesellschaft, die Populismus, Radikalisierung und soziale Unruhen begünstigen kann.

Ohne politische Neuorientierung droht der gesellschaftliche Zusammenhalt langfristig zu erodieren.



Ursache

Wohnen als Grundpfeiler sozialer Stabilität:

Ein sicherer und bezahlbarer Wohnraum ist Voraussetzung für ein stabiles Leben. Er ermöglicht Bildung, Arbeit, Gesundheit und soziale Integration. Wenn Menschen jedoch einen Großteil ihres Einkommens für Miete ausgeben müssen oder keinen Wohnraum finden, geraten sie unter existenziellen Druck.

Symbol für soziale Gerechtigkeit:

Die Wohnungskrise wird von vielen als Beweis für wachsende Ungleichheit wahrgenommen. Während Wohlhabende in Toplagen investieren oder mehrere Immobilien besitzen, kämpfen Geringverdiener, junge Familien und sogar die Mittelschicht um bezahlbare Wohnungen.

Integration und Diversität:

In Städten, Kleinstädten und touristisch attraktiven Regionen führt der Wohnungsnotstand zu Verdrängung einkommensschwacher Gruppen, oft auch von Migranten oder sozial Benachteiligten.

Arbeitsmarkt und Mobilität:

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in wirtschaftlich starken Regionen zwingt viele Pendler zu langen Arbeitswegen oder verhindert Fachkräfte, in Boomregionen zu ziehen.

Zukunftsperspektiven der Jungen:

Besonders junge Menschen, Studierende oder Berufseinsteiger, stehen vor der Herausforderung, in Metropolen oder wachsenden Kleinstädten eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Wirkungen

► Untergräbt das Vertrauen in den Staat und die Gesellschaft, die eigentlich Schutz und Chancengleichheit garantieren sollten.

► Spaltung – zwischen denen, die profitieren, und denen, die ausgeschlossen werden – verstärkt das Gefühl der Ungerechtigkeit und nährt Ressentiments.

► Erschwert die Integration, fördert Segregation und kann Spannungen zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen verschärfen. Gleichzeitig leiden ländliche Regionen unter Abwanderung, was den sozialen Zusammenhalt in Dörfern schwächt.

► Schadet nicht nur der Wirtschaft, sondern führt auch zu Unzufriedenheit, da Arbeitnehmer das Gefühl haben, trotz harter Arbeit keinen angemessenen Lebensstandard erreichen zu können.

► Führt zu einem Gefühl der Perspektivlosigkeit und Entfremdung, was die Identifikation mit dem gesellschaftlichen System schwächt – ein zentraler Faktor für langfristigen sozialen Frieden.

Schritt Nr.

5 Das Zielbild entwerfen und im Detail gedanklich voraus sehen

Wie sollte es sein? Wie sollte das Wohnen in einer friedlichen, integrativen Gesellschaft aussehen? Was sind die Leitgedanken, die das Handeln führen?

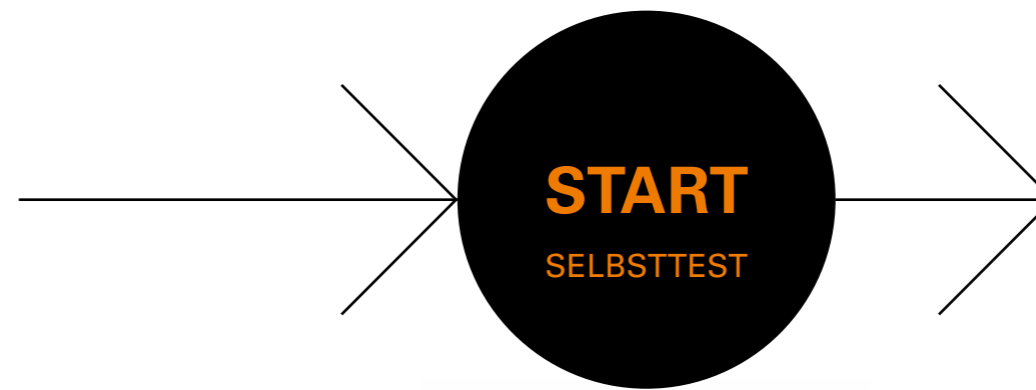
Doch die Vernunft wagt kaum noch solch positive Fantasie, mauert sie von allen Seiten zu mit Einwänden im Stile eines pseudokonstruktiven „Ja, aber“.

Bei jeder Zeile, in der der nachfolgende Entwurf zum Widerspruch reizt, gibt es zwei grundlegende Möglichkeiten.

Sie basieren auf einer sehr einfachen Frage: „Wohin führen uns all die Einwände, Widerstände und Bedenken:

- a) Nach innen, in die Rotation und weitere Verfestigung des Bisherigen (also rückwärts)?
- b) Oder nach außen, in die Neubewertung, in eine neue Idee und Lösung?“

Eine Einladung zum Selbsttest.



START
SELBSTTEST



Nachfolgende Positiv-Vision provoziert Widersprüche aufgrund „naiver“, „utopischer“ oder „unsinniger“ Aussagen. Kreuzen Sie die Stellen an, denen Sie innerlich widersprechen.

Die Testauswertung finden Sie am Ende des Textes.

Der Markt:
Gerecht, dynamisch und sozial verantwortlich

Der Wohnungsmarkt von 2035 ist ein Gleichgewicht aus Innovation, sozialer Verantwortung und fairer Preisgestaltung.

Dank deutlich vereinfachter Bauvorschriften und einem digitalen Grundstückskataster sind Bauprojekte schneller, kostengünstiger und transparenter geworden.

Es werden wieder Mietwohnungen gebaut, angezogen durch steuerliche Anreize für langfristige Vermietung und klare Regeln, die Spekulation unattraktiv machen.

Eine bundesweite Leerstandsabgabe hat spekulativen Leerstand nahezu eliminiert, und die Zweckentfremdung von Wohnraum für Büros oder touristische Vermietungen wie Airbnb ist strikt reguliert. In Städten wie Berlin oder München sind Kurzzeitvermietungen auf ein Minimum beschränkt, so dass tausende Wohnungen wieder dem Mietmarkt zur Verfügung stehen.

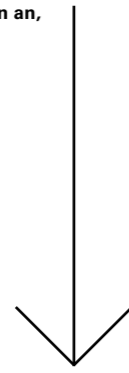
Öffentliche Wohnungsunternehmen haben ihre Bestände massiv ausgebaut und verwalten nun Hunderttausende neue Sozialwohnungen, die an Einkommengrenzen gebunden sind.

Gleichzeitig sind Wohnbaugenossenschaften flächendeckend etabliert – nicht nur in Metropolen, sondern auch in Kleinstädten. Durch staatliche Förderung, wie die Bereitstellung öffentlicher Grundstücke und zinsgünstiger Kredite, haben Genossenschaften 100.000 neue Wohnungen geschaffen, die Mitbestimmung, Gemeinschaft und Mietpreisstabilität garantieren.

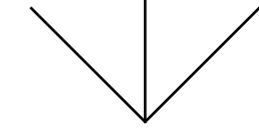
Öffentliche Wohnungsunternehmen haben ihre Bestände massiv ausgebaut und verwalten nun Hunderttausende neue Sozialwohnungen, die an Einkommengrenzen gebunden sind.

Gleichzeitig sind Wohnbaugenossenschaften flächendeckend etabliert – nicht nur in Metropolen, sondern auch in Kleinstädten. Durch staatliche Förderung, wie die Bereitstellung öffentlicher Grundstücke und zinsgünstiger Kredite, haben Genossenschaften 100.000 neue Wohnungen geschaffen, die Mitbestimmung, Gemeinschaft und Mietpreisstabilität garantieren.

Kreuzen Sie die Stellen an, denen Sie innerlich widersprechen.



AUSWERTUNG



Ein bundesweiter an den lokalen Realitäten orientierter Mietspiegel sorgt für Transparenz, und ein gestärkter Mieterschutz verhindert willkürliche Kündigungen wegen Eigenbedarf. Die Mietpreisbremse wurde durch ein flexibleres Modell ersetzt, das Investitionen fördert, ohne Mieter zu überfordern. In Städten sind die Mieten stabil, weil der Neubau die Nachfrage deckt.

In ländlichen Gebieten hat die Politik den Leerstand durch gezielte Förderprogramme für Umbau und Sanierung maroder Gebäude reduziert. Dörfer sind wieder lebendig, weil junge Familien und Homeoffice-Arbeitende durch Breitbandausbau, Nahverkehr und bezahlbare Wohnungen angezogen werden. Der Markt ist regional differenziert, aber überall von einem Prinzip geprägt: Wohnen ist keine Ware, sondern ein Gemeingut.

Die Gesellschaft:
Zusammenhalt statt Spaltung

Familien in Großstädten können sich ihre Wohnungen leisten, ohne 50 Prozent ihres Einkommens für Miete auszugeben. Studierende finden bezahlbare WG-Zimmer, und Rentner in ländlichen Regionen leben in modernisierten, barrierefreien Wohnungen, die ihren Bedürfnissen entsprechen.

Gentrifizierung ist kein Thema mehr, weil soziale Durchmischung aktiv gefördert wird. Neue Stadtteile kombinieren bezahlbaren Wohnraum mit Grünflächen, Schulen und

kulturellen Zentren. In Kleinstädten haben innovative Wohnprojekte – etwa Mehrgenerationenhäuser oder genossenschaftliche Quartiere – die Gemeinschaft gestärkt. Migranten, einkommensschwache Haushalte und junge Berufstätige leben Tür an Tür, was Integration und kulturellen Austausch fördert.

Der demographische Wandel wird aktiv gestaltet. Single-Haushalte, die immer mehr werden, finden kleine, aber hochwertige Wohnungen, während Familien in geräumigen Sozialwohnungen mit Spielplätzen und Gemeinschaftsräumen leben. Homeoffice hat ländliche Regionen attraktiver gemacht, weil die Politik flächendeckendes Glasfaserinternet und moderne Nahverkehrssysteme ausgebaut hat.

Die Baubranche:
Innovativ und zukunftsfähig

Die Baubranche hat sich transformiert. Der Fachkräftemangel wurde durch ein bundesweites Ausbildungsprogramm überwunden, das Zehntausende junge Menschen – darunter viele Frauen und Migranten – in Berufe wie Zimmerer, Betonbauer oder Bauplaner gebracht hat. Modulare Bauweisen sind Standard, was die Kosten gesenkt und die Bauzeit verkürzt hat. In Städten entstehen ganze Quartiere in Rekordzeit, während ländliche Projekte von effizienten, nachhaltigen Technologien profitieren. Lieferkettenprobleme gehören der Vergangenheit an, da regionale Materialien und

Recycling-Baustoffe gefördert werden. Energieeffiziente Gebäude sind die Norm, unterstützt durch staatliche Subventionen, die den Einsatz von Solarpanels, Wärmepumpen und Gründächern belohnen. Die Branche arbeitet Hand in Hand mit Kommunen und Genossenschaften, um Wohnraum zu schaffen, der ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig ist.

Politische Rahmenbedingungen:
Mutig und vorausschauend

Ein „Wohnpakt Deutschland“ hat Bund, Länder und Kommunen verpflichtet, jährlich 200.000 neue Wohnungen zu bauen, davon die Hälfte sozial gefördert. Ein zentrales Wohnungsbauministerium koordiniert die Maßnahmen, schneidet Bürokratie weg und sorgt für klare Prioritäten. Digitale Plattformen ermöglichen eine nahtlose Zusammenarbeit zwischen Behörden, Bauherren und Investoren. Baugenehmigungen dauern maximal drei Monate, und ein öffentliches Transparenzportal zeigt, wo und wie gebaut wird.

Die Finanzierung ist gesichert: Staatlich garantierte Kredite und ein „Zukunftsfonds Wohnen“ unterstützen Bauvorhaben, während die Europäische Zentralbank eine Sonderregelung für Baukredite eingeführt hat, die Zinsen niedrig hält. Banken sind Partner der Wohnraumoffensive, weil sie durch staatliche Garantien Risiken minimieren können.

Zählen Sie die Anzahl der angekreuzten Felder.
Alle bis 36 Kreuze
Sie sind eingeladen, aufgrund kompletten Glaubensverlustes an Änderungsmöglichkeiten zum Schutz Ihres inneren Friedens (BurnOut!) Ihr Lebensthema zu wechseln. Aber bitte auf keinen Fall in die Politik gehen!

35 bis 26 Kreuze
Sie tanzen zwischen lang erlerntem Misstrauen und dem tiefen, meist zugeschüttetem Wunsch nach Machbarkeit. Kein beschwingter, leichter Tanz, eher Contemporary mit ernsthaftem Sujet. Das häufige „Ja, aber“ offenbart den Konflikt zwischen Vernunft und Hoffnung. Vielleicht befreit ein sich Fokussieren auf ein positives Projekt vom übermächtigen Belastungsgefühl des ganzen Restes. Teilen Sie dabei zu lösende Probleme in kleine Sinneinheiten auf (> Salami).

25 bis 16 Kreuze
Ihre Perspektive ist geprägt von kognitiver Flexibilität: Sie können Schwächen und Potenziale gleichermaßen sehen. Das schützt vor Extremen, zeigt aber auch Ihren Wunsch nach Stabilität und sinnvollem Fortschritt. Das Konzept: „Sowohl als auch“. Perfekt für einen Diplomaten, der zwischen Realismus und Utopie pendelt. Vermitteln ist Ihre Stärke. Gepaart mit Empathie können Sie sehr gut überzeugen.

15 bis 10 Kreuze
Ihr Optimismus speist sich aus einem Glauben an menschliches Potenzial, gemäßigt durch Erfahrung. Sie wollen inspirieren, ohne die Realität zu ignorieren, was Ihre Haltung resilient und ansteckend macht. Ihre Energie könnte Teams motivieren, wenn Sie sie gezielt einsetzen. Finden Sie aktiv Multiplikatoren. Meiden Sie Skeptiker und Besserwisser.

9 - 0 Kreuze
Ihr Hyper-Optimismus kommt aus einer tiefen Überzeugung, dass das Gute gewinnt und Fortschritt möglich ist, oft verbunden mit einem Bedürfnis, andere zu begeistern. Sie riskieren Naivität, doch Ihre Energie und positive Aura überwinden Zweifel. Mit klaren Meilensteinen könnten Sie Ihre Begeisterung in greifbare Erfolge ummünzen. Gehen Sie unbedingt in die Wohnbau-Politik. Sie werden dort dringend gebraucht!

Neubau & Sanierung

Projekte 2024

Neubau

1

Alte Herdfabrik Lihlstraße 3/3a/3b - Franz-Volk-Str. 60/62 Offenburg

Bauruine wird zum Wohnquartier

Die Umgestaltung der „Alten Herdfabrik“ als in Teilen sehr verfallenes Relikt der Offenburger Industriegeschichte des 19. Jahrhunderts in ein zeitgemäßes Wohnquartier mit 44 attraktiven Eigentumswohnungen zählt zu den faszinierendsten Projekten, die wir in den letzten Jahrzehnten realisiert haben. Bereits im Dezember 2023 wurde das erste Gebäude an die neuen Eigentümer übergeben, und mittlerweile sind alle 44 Wohnungen erfolgreich übergeben und bezogen. Derzeit konzentrieren wir uns auf die Fertigstellung der Außenanlagen und des Innenhofs, wo wir die abschließenden Pflasterarbeiten und Bepflanzungen durchführen, um das Quartier endgültig zu vollenden.

Die „Alte Herdfabrik“ wurde nach einem spannenden Architektur-Wettbewerbsverfahren in ein modernes Wohnensemble verwandelt, das historische Fragmente mit zeitgemäßer Architektur verbindet. Die Wohnungen bieten nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch energieeffiziente Ausstattungen, wie etwa eine nachhaltige Heiztechnologie und hochwertige Dämmung, die den Energieverbrauch minimieren. Der Innenhof wird als „Rosengarten“ mit Sitzgelegenheiten gestaltet, die den Bewohnerinnen und Bewohnern einen Ort für Erholung und Gemeinschaft bieten. Diese Maßnahmen unterstreichen unser Engagement, nachhaltigen und hochwertigen Wohnraum zu schaffen, der den Bedürfnissen der Zukunft gerecht wird.



2

Sanierung/Neubau

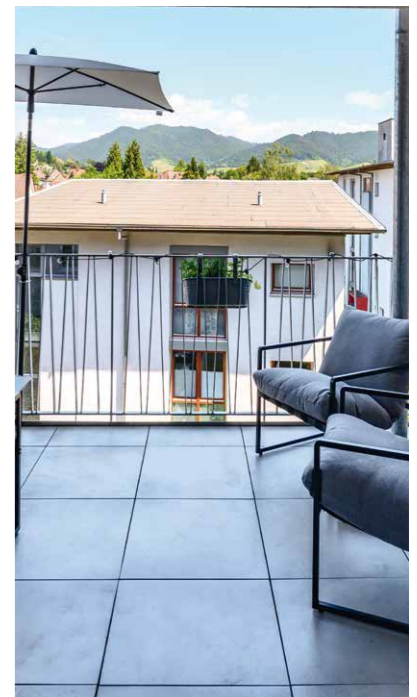
Moltkestraße 13/15/17
Offenburg

Sanierung des ersten GEMIBAU-Gebäudes in Offenburg



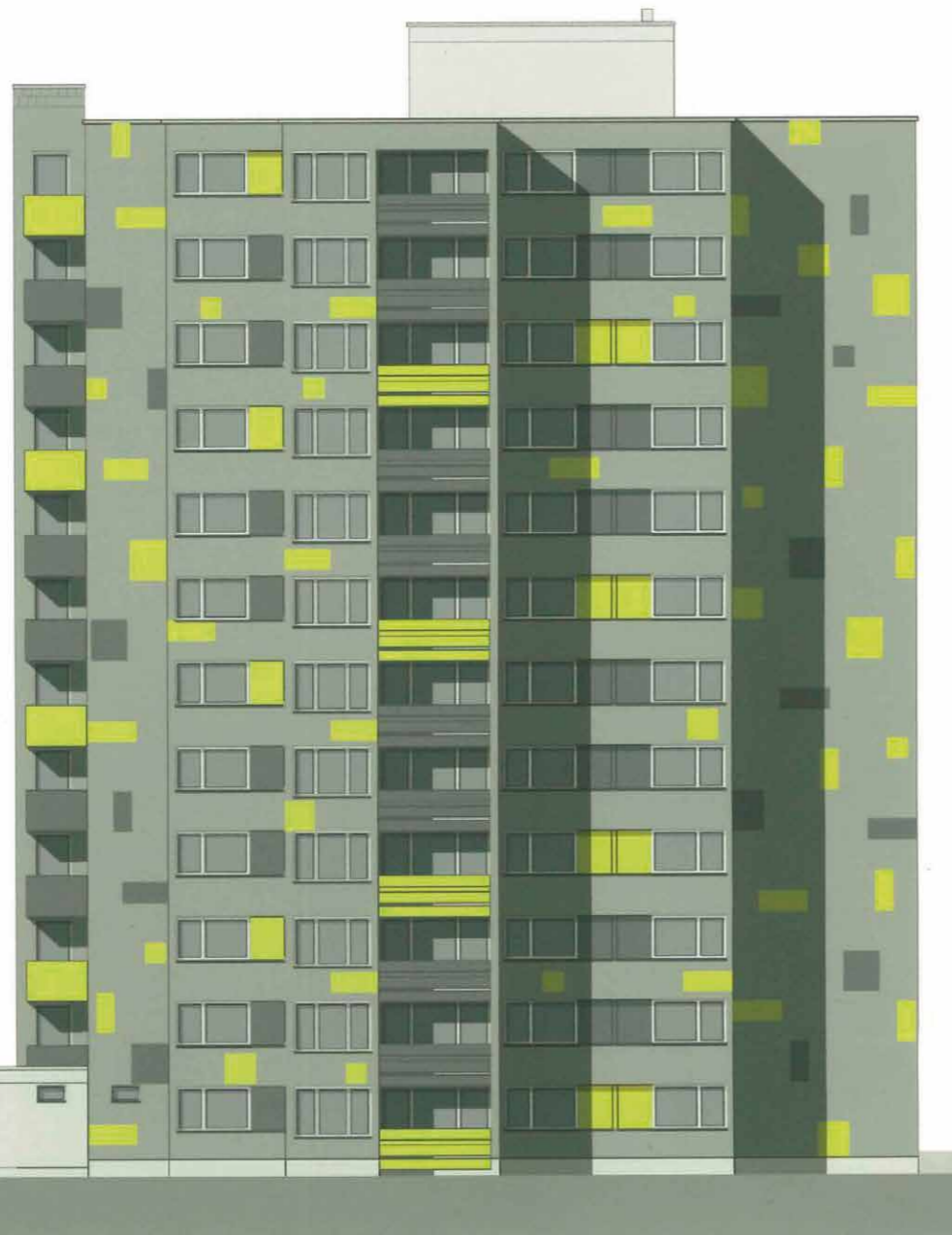
Nach dem Abbau der letzten Gerüste ist die umfassende Modernisierung unseres Mehrfamilienhauses in der Moltkestraße 13, 15 und 17 in Offenburg vollständig abgeschlossen. Dieses Gebäude, das erste, das die GEMIBAU vor 70 Jahren in Offenburg errichtete, markiert mit der Sanierung und dem Dachausbau eine Rückkehr zu unseren Ursprüngen. Die neuen Mieter können seit dem 1. Mai 2024 ihr modernes Zuhause in vollen Zügen genießen.

Alle Mieterinnen und Mieter sind eingezogen und freuen sich über zeitgemäße Wohnungen, einen neuen Aufzug, überdachte Stellplätze und zahlreiche weitere Verbesserungen.



3

Modernisierung

Altenburger Allee 2/4/6
Offenburg

Altenburger Allee 2 Westansicht

**Frische Farbakzente und Fenstertausch**

In der Altenburger Allee besitzt die GEMIBAU drei Hochhäuser mit insgesamt 152 Wohneinheiten. Das erste Haus wurde eingestrichelt, um die alten Fenster durch moderne, energieeffiziente Kunststofffenster zu ersetzen. Diese Maßnahme wurde Ende Mai 2025 abgeschlossen und verbessert die Energieeffizienz der Wohnungen, wodurch der Heizbedarf sinkt. Diese Modernisierungen reduzieren die CO₂-Emissionen deutlich und tragen aktiv zum Klimaschutz bei. Die ausgebauten Fensterprofile werden gesammelt und in einem sorgfältigen, umweltfreundlichen Recyclingprozess wiederverwertet. Alle Mieterinnen und Mieter wurden frühzeitig über die Maßnahmen informiert und werden dies auch weiterhin. Wir danken für ihr Verständnis und ihre Unterstützung.



Die neuen Fenster mit Rollläden verfügen über Mehrfachverglasung und optimierte Dichtungen, die Wärmeverluste minimieren und den Wohnkomfort durch besseren Schallschutz erhöhen. Die Dachsanierung umfasst neben der Dämmung auch eine Abdichtung gegen Witterungseinflüsse, was die Langlebigkeit des Gebäudes fördert. Diese Maßnahmen sind Teil eines umfassenden Konzepts, um die Gebäude in der Altenburger Allee zukunftssicher und nachhaltig zu gestalten.

4

Modernisierung

Platanenallee 2/4, 6/8, 10/12
Ahornalle 5/7
Offenburg



Bestandssicherung durch Sanierung

Nachdem wir die vier Mehrfamilienhäuser in der Platanenallee 2/4, 6/8, 10/12 und Ahornalle 5/7 mit neuen Fassadenanstrichen und komplett erneuertem Außenbereich mit neuen Parkplätzen, Grünflächen, E-Ladesäulen und Fahrrad-Einhausungen deutlich aufgewertet hatten, gab es zum Abschluss noch neue Haustür- und Sprechanlagen, Photovoltaikanlagen sowie neue Zähleranlagen. So konnten Sicherheit und Komfort noch einmal gesteigert werden.

5

Modernisierung

Vogesenstraße 8/10
Herbolzheim



Erweiterung des Wohnraums um 4 zusätzliche Wohnungen

Auch die Modernisierungsarbeiten in Herbolzheim an der Vogesenstraße 8/10 gehen gut voran. Beheizt wird das Gebäude nun über eine Hybridheizung mit einer Wärmepumpe, die die dafür benötigte Energie wortwörtlich „aus der Luft greift“. Im Frühsommer haben wir mit der Aufstockung um ein weiteres Geschoss mit vier zusätzlichen Wohnungen begonnen.

6

Neubau

Jammstraße
Lahr**53 neue Wohnungen
plus Kita in Lahr**

Obwohl die energetische Sanierung unserer Bestandsgebäude eine zentrale Zukunftsaufgabe ist, nehmen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung weiterhin ernst und schaffen bezahlbaren Wohnraum für Menschen in jeder Lebenslage. Unser aktuelles Vorzeigeprojekt ist das Neubauquartier in der Jammstraße 9 in Lahr, das schrittweise seiner Fertigstellung entgegengeht.

Ideal zwischen Stadtpark und Innenstadt gelegen, bietet das Neubauquartier alles, was insbesondere junge Familien sich für ein komfortables Zuhause wünschen:

erschwingliche Wohnungen, eine ruhige Siedlungsatmosphäre, kurze Wege und eine Kindertagesstätte direkt vor Ort. Die fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 53 Wohnungen gruppieren sich um einen geschützten Innenhof und integrieren eine großzügige Kita mit fünf Gruppen.



7

Modernisierung

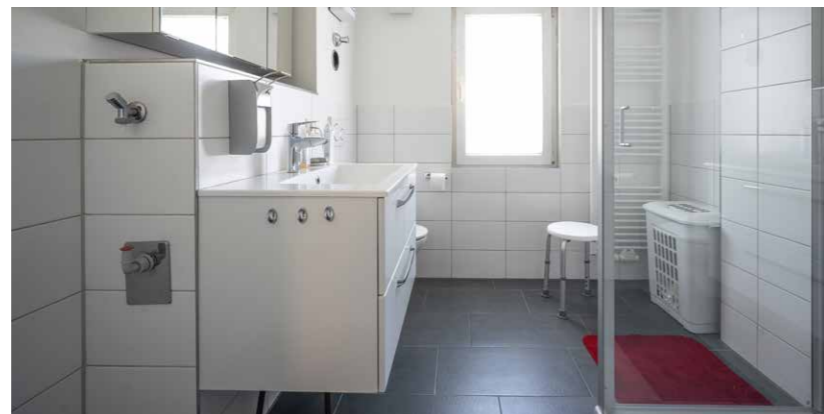
Zeppelinstraße 7/9/11
Lahr



Neue Bäder in der Zeppelinstraße in Lahr

Unsere Modernisierungsmaßnahmen in der Zeppelinstraße 7, 9 und 11 in Lahr gehen voran. Alle neuen Bäder sind fertiggestellt und können nun von den Mieterinnen und Mietern endlich wieder genutzt werden. Der Besuch der ersatzweise aufgestellten Sanitärcontainer gehört damit der Vergangenheit an. Dennoch danken wir allen Bewohnerinnen und

Bewohnern ausdrücklich für ihre Geduld und ihr Verständnis und hoffen, dass sie nun viel Freude an ihren neuen Bädern haben. Darüber hinaus wurden neue Fenster und neue Wohnungseingangstüren eingebaut, die Treppenhäuser und Flure mit Gipsbetondecken ausgestattet und Wände frisch tapeziert und gestrichen. Weitere Maßnahmen folgen noch.



8

Modernisierung

Klostermühlgasse 23
Lahr



Neugestaltung der Außenanlagen

Im betreuten Wohnen können unsere Senioren sich künftig an den neugestalteten Außenanlagen erfreuen – mit neuer Bepflanzung, frischen Hecken vor den unteren Balkonen und sowie neuen Sitzgelegenheiten.



Das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des (über-) regionalen 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.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen übertragenen Angelegenheiten in einer Sitzung. Der Personalausschuss tagte ebenfalls in einer Sitzung.

Der Jahresabschluss 2023 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 25. November 2024 und 27.01.2025 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft endete 2024 die Amtszeit von Herrn Markus Bruder, der für eine weitere Periode bestätigt wurde. Ausgeschieden sind aus Altersgründen die langjährigen Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Richard Bruder (24 Jahre AR-Mitglied) und Herr Dr. Christoph Jopen (34 Jahre AR-Mitglied). 2025 stehen keine Wiederwahlen an. Im Dezember 2024 fanden die Vertreterwahlen statt. 54 neue Vertreter wurden für die Periode 2025-2029 gewählt.

Das Geschäftsjahr 2024 stand weiterhin im Zeichen der weltweiten Krisen und Kriege und den sich daraus ergebenden Zuwanderungen, den Markt- und Lieferschwierigkeiten, der Zins-situation, sehr hohen Baukosten und bürokratischen Aufwendungen. 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 sehr 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. Wengleich die Maßnahmen unumgänglich sind, so ist uns durchaus bewusst, dass sie zu Belastungen auf Seiten der Mieter führen.

Offenburg im Mai 2025

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)
Christine Mildenerger (stellv. Vorsitzende seit 28.06.2024)
Richard Bruder (stellv. Vorsitzender bis 28.06.2024)
Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender bis 28.06.2024)
Silke Boschert
Rainer Herrfurth
Martin Kern
Claudia Kohnle
Anne Nickert
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 01.06.2025)**Wahlbezirk 1****Lahr, Lahr Ortsteile, Friesenheim, Hohberg, Ettenheim, Herbolzheim, Städte südlich von Lahr**

Deusch, Gerd
 Berkemann, Bernhard
 Gaiser, Mona
 Pfütze, Thomas
 Richter, Susanne
 Jelencic, Julia-Marie
 Warsar, Anna
 Kusnezow, Sergej
 Mäntele, Dieter
 Pabst, Lidia
 Nowak, Eveline
 Winkler, Eugen
 Teichmann, Christoph
 Nowak, Stefan
 Barraco, Bärbel
 Möring, Alberto

Wahlbezirk 2**Uffhofen, Hilboltsweier, Ortenberg, Ohlsbach, Elgersweier, Zunsweier, Kinzigtal**

Britz, Siegfried
 Dutz, Bettina
 Belov, Erika
 Conrad, Henry
 Wolber, Reinhard
 Kaya, Ufuk
 Kovacic, Oliver

Wahlbezirk 3**Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag, Schutterwald, Neuried**

Vetter, Albert
 Boon, Alexander
 Selzer, Viktoria
 Born, Diana
 Kratzer, Florian
 Losekamm, Linda
 Finonchenko, Vitaliy
 Losekamm, Torsten
 Irslinger, Wolfram
 Brause, Matthias
 Ramuschkat, Christian
 Kupka, Günther

Wahlbezirk 4**Offenburg-Innenstadt, Offenburg-Oststadt, Bohlsbach, Griesheim, Weier, Reblandgemeinden**

Lang, Christian
 Eckert, Marco
 Petersen, Christoph
 Gresens, Peter
 Englert, Thilo
 Labianca, Claudio
 Hurst, Roman
 Rosendahl, Barbara
 Hils, Stefan
 Diener, Eduard
 Geppert, Regina
 Scherhans, Peter
 Dr. Weizenecker, Friedbert
 Hahn, Dieter

Wahlbezirk 5**Achem, Oberkirch, Städte nördlich von Achem**

Metz, Mike
 Ganter, Thomas
 Lehmann, Irina
 Marzullo, Stefanie
 Armbruster, Hans

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

GEMIBAU
Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Wilhelm-Bauer-Straße 19
77652 Offenburg
www.gemibau.de

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 und Käufe

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. Anfang 2026 steht das 75-jährige Jubiläum der Genossenschaft an.

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

Das Geschäftsfeld der GEMIBAU liegt in der Bewirtschaftung der genossenschaftseigenen 2.753 Wohnungen, die sich entlang des Oberrheins von Herbolzheim im Süden bis Achern im Norden mit deutlichen Schwerpunkten in Offenburg (ca. 1.600 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 Wohnungsverorgung.

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 01.01.2025 hatte die GEMIBAU 3.799 Mitglieder (01.01.2024: 3.756) und damit 43 Mitglieder mehr als zu Jahresbeginn 2024. Das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2025 ca. 7.32 Mio. €. Zur Wahrung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes ist die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile begrenzt.

Die Vertreterversammlung als oberstes Organ der Genossenschaft besteht nach der Satzungsänderung von 2021 aus 54 Mitgliedern. Ende 2024 fand satzungsgemäß eine Neuwahl der Vertreter/-innen statt, deren fünfjährige Amtszeit 2025 beginnt und 2029 endet.

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

II. Ziele und Strategie

Dem Ziel einer guten und sicheren Wohnungsverorgung 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 6,03 €/m² deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Der qualifizierte Offenburgener Mietspiegel wurde 2024 fortgeschrieben und trat zum 01. Juni 2024 in Kraft. Als Mitglied des „Arbeitskreises Mietspiegel“ hat sich die GEMIBAU mit Ihrer Expertise eingebracht. Im Ergebnis liegt die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnmerkmalen nach der Neuerhebung in Offenburg bei 7,61 €/m². Über 96% (!) 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.

Der 2021 durchgeführte Umzug in die neue Geschäftsstelle hat sich erfolgreich bewährt, was auch in dem veröffentlichten Ergebnis der Mieterumfrage 2024 deutlich zum Ausdruck kam. Die Genossenschaft wird als soziale, kinder-, familien- und mieterfreundliche Genossenschaft mit hoher Verlässlichkeit und Glaubwürdigkeit wahrgenommen. Über 93% der Mitglieder würden die GEMIBAU weiterempfehlen.

Nach Fertigstellung von zwei Bauträgerprojekten im Jahr 2023 mit 38 WE (Maria-Juchacz-Straße mit 18 WE und Louis-Pasteur-Straße mit 10 Reihenhäusern bzw. DHH) konnte 2024 mit der „Alten Herdfabrik“ ein weiteres Bauträgerprojekt mit 44 Eigentumswohnungen abgeschlossen und übergeben werden. Alle 72 Wohnungen bzw. Häuser aus den drei Bauträgerprojekten konnten zügig verkauft werden und trugen maßgeblich zum Jahresergebnis bei.

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 Entwicklung in Deutschland ist seit längerem ins Stocken gekommen. Auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine wesentlichen Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Ebenso dürften vom Außenhandel keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter laufen könnte, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigen-

den verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft nur um 0,1% (!) wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben sollten und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten aufweisen.

Es bestehen aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4% zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0%). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8% noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohn-

gebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8%), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5%). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6%).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1% steigern und erreichte damit einen Anteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Mrd. Euro.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2%) übertroffen. Vier 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4%). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5%) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0%). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%). Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1% gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7% mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0%. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7% in Bayern bis zu 11,1% in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. 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 schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

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

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Zum 30. November 2024 lebten mit 1.265.527 Personen mehr als acht Mal so viele ukrainische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger in Deutschland wie Ende Februar 2022.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmen Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42%. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7%

erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3%). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4%). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8%). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1%). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53% stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6%. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2%. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9% erhöht.

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6% die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gaben die Sozialversicherungen unter anderem

für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhte sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5% gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0%. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6%). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2%).

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise 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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1%. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen

über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2% betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56% den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8% zu.

So erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9%. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0%. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3% zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3%.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0%. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0% zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2%. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6% teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5% und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6%.

Trotz rückläufiger Nachfrage durch die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für

2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0% sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0%). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. Euro. Anteilig wurden 61% der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auf-

tragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gestiegen. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1% bis 1,4% zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2% bis 2,4%. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18% weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27%) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14%). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17%). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20% der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40%.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Eine GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu

modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68% vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19% können zwar angegangen werden, die Maßnahmetiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13%, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63% vollständig realisiert werden. 20% finden in vermindertem Umfang statt, 16% werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70%.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Regionale Rahmenbedingungen

Die gegenwärtige Inflation, weiterhin hohe Hypothekenzinsen und hohe Baukosten machen Investitionen im Wohnungsbau und deren Finanzierung über Verkauf oder Vermietung immer schwieriger. Viele Wohnungsunternehmen haben ihre Projekte im Neubaubereich gestoppt, da die zu Kostendeckung nötigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In diesem schwierigen baukonjunkturellen Umfeld ist für die nächsten Jahre mit einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung in der Wohnungswirtschaft zu rechnen, obwohl weiterhin eine steigende Wohnungsnachfrage besteht. Hinzu kommen erhöhte Kosten für Energie und Lebensunterhalt,

so dass die verfügbaren Einkommen der Haushalte geschmälert sind. Weiterhin besteht eine sich in den letzten Jahren aufgebaute Bedarfslücke: ein ausgeglichener regionaler Wohnungsmarkt insbesondere im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnraums ist nicht erkennbar.

Der Wohnungsbaureport der L-Bank stellt in seinem Bericht I/2025 folgende Kernbotschaften dar:

- Der Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg liegt seit nunmehr drei Jahren ununterbrochen im negativen Bereich und hat den höchsten Minus-Stand seit Juni 2023.
- Nach einem positiven Trend zwischen 2009 und 2021 ist die Zahl der jährlichen Baugenehmigungen in den letzten drei Jahren drastisch eingebrochen (von ca. 47.000 im Jahr 2021 auf rd. 21.000 im vergangenen Jahr).
- Die Bautätigkeit hat im Jahr 2024 erneut deutlich nachgelassen.
- Die Auftragsbestände der Wohnungsbauunternehmen haben sich 2024 weiter reduziert.
- Seit dem Jahr 2022 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe deutlich gesunken und liegt derzeit bei lediglich 68 Prozent.

Die konjunkturelle Situation der Bauwirtschaft stand die letzten Jahre im Schatten der Zinserhöhungen in Folge der gestiegenen Inflation. Diese hatte einer jahrelang währenden Hochkonjunkturphase ein abruptes Ende bereitet. Noch immer wartet die Branche auf eine nachhaltige Trendwende. Zwar hat die Europäische Zentralbank erste Zinssenkungen vorgenommen, in den Auftragsbüchern der Branche hat sich dies aber scheinbar noch nicht nachhaltig ausgewirkt. Der Auftragseingang wird von den Betrieben seit Herbst 2019 fast durchgängig als fallend charakterisiert.

Entsprechend hat der Index der Geschäftslage in der Bauwirtschaft immer stärker an Boden verloren, so dass er im vergangenen Herbst mit -2 Punkten erstmals seit dem Jahr 2010 wie-

der negativ wurde. Leider setzt sich diese Entwicklung auch zum Jahresbeginn 2025 fort. So verliert der Index weitere 7 Punkte und steht nun bei nur noch -9 Punkten – die schlechteste Lageeinschätzung in der Branche seit rund 20 Jahren. Im Herbst rechneten noch 54 Prozent der Betriebe mit einer Verschlechterung und niemand sah Hoffnung auf Besserung. In der Folge erholte sich der Index der Geschäftserwartungen um 20 Punkte, bleibt aber mit -34 Punkten zum siebzehnten Mal in Folge im negativen Bereich.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Die Wohnraumbedarfsprognose des BBSR Nr. 5/2025 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) sieht bundesweit einen Wohnraumbedarf von 320.000 Wohnungen und für den Ortenaukreis einen Wohnraumbedarf von 2.200 Wohnungen bis 2030 bzw. 49,2 Wohnungen/10.000 Einwohner. Gleichzeitig schlägt das PESTEL-Institut Alarm und konstatiert, dass für den Ortenaukreis bis 2045 rund 24.000 Wohnungen für Senioren gebraucht werden aufgrund der demografischen Entwicklung des Landkreises.

Im Oktober 2024 hat die Stadt Offenburg ihre Wohnraumbedarfsprognose aktualisiert und fortgeschrieben. Es wurden verschiedene Szenarien bis zum Jahr 2040 untersucht. Zusammengefasst ergab sich folgendes Ergebnis:

Im Szenario „Halten“ besteht ein Bedarf von 750 Wohnungen, wobei es sich weitgehend um altersgerechte Wohnungen handelte, vor allem für 1- und 2-Personen-Haushalte, von denen ein Teil gefördert oder preisgedämpft sein sollte.

Im Szenario „Wachsen“ wird ein zukünftiger Wohnraumbedarf von insgesamt rd. 2.300 Wohnungen ermittelt, davon etwa 1.800 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich. Entsprechend der erwarteten Trends werden davon etwa 300 bis 400 als altersgerechte Wohnungen (ohne Heime) für 1- und 2-Personen-Haushalte erforderlich gesehen und weitere 400 bis 500

Wohnungen für Familien. Von den Mehrfamilienhauswohnungen sollten mindestens 30% als geförderter Wohnungsbau entstehen (gefördert und preisgedämpft sein). (GR-Vorlage 190/24 vom 25.11.2024)

Dies ist umso bemerkenswerter, da in der Stadt im Zeitraum von 2016 bis 2023 bereits rund 2.300 Wohnungen neu entstanden sind und die Bevölkerung auf über 62.000 Einwohner gestiegen ist. Ähnliche Entwicklungen zeichnen sich auch in Lahr und den anderen Städten ab. So wuchs die Stadtbevölkerung in Lahr 2023 gegenüber dem 5-jährigen Mittel von 2018 zu 2022 um 1.739 Personen.

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.

Die GEMIBAU ist vorwiegend in diesen beiden Städten des Ortenaukreis 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.

Zum 31.12.2024 gab es in der Stadt Offenburg 708 öffentlich geförderte Wohnungen, davon sind rund 45% im Besitz der GEMIBAU (316 Wohnungen). Damit ist die GEMIBAU Spitzenreiter. Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt die GEMIBAU somit eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum ein.

Eine merkliche Entspannung des Wohnungsmarktes in den nächsten Jahren ist aufgrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen nicht zu erkennen. Im Gegenteil ist von einer erhöhten Nachfrage insbesondere im Bereich des „bezahlbaren Wohnens“ auszugehen.

Insgesamt ist in Mittelbaden in den großen Städten die Bautätigkeit deutlich eingebrochen. Nach wie vor besteht aber eine hohe Nachfrage nach preiswerten und bezahlbaren Eigentums- und Mietwohnungen, ebenso an qualitativ gut modernisierten Wohnungen.

IV. Wettbewerbsverhältnisse

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 2.750 eigene Wohnungen und ist damit das größte Wohnungsunternehmen in Mittelbaden. Über 1.600 Wohnungen befinden sich in Offenburg, weitere rund 800 in Lahr, während sich die übrigen knapp 350 Wohnungen auf Achern, Oberkirch, Ettenheim und Herbolzheim verteilen.

V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2024 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerberbogen und Internetanfragen weit über 1.000

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

Geschäftsverlauf

I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

Bis 2024 wurden 44 Eigentumswohnungen in der Lihlstraße/Franz-Volk-Straße in Offenburg übergeben und Restarbeiten an den 2023 fertiggestellten 10 Reihen- bzw. Doppelhäusern in der Louis-Pasteur-Straße und 18 Eigentumswohnungen in der Maria-Juchacz-Straße durchgeführt. In der Summe konnten die drei Bauträgermaßnahmen mit zusammen 72 Wohneinheiten trotz Materialengpässen, erheblichen Baupreissteigerungen und deutlich gestiegenen Zinsen zügig und ohne Schwierigkeiten abverkauft werden.

Ende 2024 konnte der Rohbau von 53 Mietwohnungen (davon 23 öffentlich gefördert) und einer 5-gruppigen Kita in der Jammstraße in Lahr abgeschlossen werden. Eine Übergabe der Wohnungen bzw. Kita ist zum Jahresende 2025/Anfang 2026 vorgesehen. Ein weiteres Projekt mit 41 Eigentumswohnungen in Lahr wurde zunächst aufgrund von Einsprüchen einer Bürgerinitiative und fehlenden politischen Bekenntnissen und Beschlüssen zeitlich zurückgestellt.

II. Verkäufe und Käufe

2024 wurden lediglich 2 Einzelwohnungen und ein Reihenhauses veräußert. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von rund 1.015 T€ generiert.

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

Mit den zuvor genannten Baumaßnahmen wird die GEMIBAU als mit Abstand größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden seiner herausragenden (Sozial-) Verantwortung in besonderer Weise gerecht.

Sorge bereiten weiterhin hohe gesetzliche Auflagen, technische Standardvorgaben und die fehlende Verlässlichkeit der Politik. Überzeugen konnte auch nicht die Wohnungsneubauförderung trotz deutlicher Erhöhung der Ansätze. Hinzu kommen Baukostensteigerungen und die gegenwärtige Zinslage. Neue Baumaßnahmen sind kaum noch kalkulierbar bzw. wirtschaftlich darstellbar. Damit werden die ambitionierten politischen Ziele für den Wohnungsbau infrage gestellt. Ebenso nachteilig wirken sich die Laufzeiten der Planungs- und Baugenehmigungsverfahren sowie die fehlende Digitalisierung der öffentlichen Hand aus. Trotz einhelliger politischer Meinung wird eine zügige Umsetzung vermisst.

III. Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich im Jahr 2024 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2024 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 von über 43 €/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.

2024 wurde die Software „Mevivo“ eingeführt, die ein detailliertes CO₂-Monitoring und einen Überblick über die Energieeinsparpotenziale der GEMIBAU-Liegenschaften aufzeigt. So konnten durch die umfangreichen Modernisierungen und energetischen Sanierungen der letzten Jahre die CO₂-Emissionswerte von rund 69 kg/m²WFL auf rund 27 kg/m²WFL (Stand 2022) gesenkt werden. Damit ist die Genossenschaft nicht weit entfernt von dem GdW-Zielwert für das Jahr 2030 von rund 19 kg/m²WFL; ein Beleg für die außerordentlichen Anstrengungen der letzten Jahre.

Im Mai 2024 erfolgte die Übergabe und Vermietung von 30 Mietwohnungen in der Moltkestraße in Offenburg. Das Gebäude war das erste erstellte Haus der GEMIBAU in Offenburg und wurde nach 70 Jahren einer vollständigen Sanierung und Erweiterung mit 6 Wohnungen unterzogen. Es stellt ein gelungenes Beispiel für den nachhaltigen Umgang mit dem Gebäudebestand dar („graue Energie“).

IV. Vermietung und Bewirtschaftung

Die Vermietungssituation war im Jahr 2024 weiterhin von einer hohen und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2024 – wie in den Vorjahren – einen sehr guten Wert von rund 5,7%. 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 vielen Quartieren bestehen Wartelisten, verhaltene Nachfragen bei freiwerdenden Objekten sind nicht erkennbar.

Die wenigen gewerblichen Flächen der GEMIBAU sind komplett vermietet.

V. WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2024 insgesamt 28 Wohnungseigentümergeinschaften mit 876 Wohnungen und 452 Tiefgaragen-Stellplätzen, weiterhin wurden für 2 Objekte mit 23 Wohnungen Fremdverwaltungen durchgeführt.

Lage

1) Ertragslage	2024 T €	2023 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	2.001,8	2.241,0	-239,2
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.139,7	2.275,4	-1.135,7
Betreuungstätigkeit	263,6	254,0	9,6
Kapitaldienst	2,6	-31,5	34,1
Summe Deckungsbeiträge	3.407,7	4.738,9	-1.331,2
Verwaltungsaufwand	2.706,8	2.907,3	-200,5
Betriebsergebnis	700,9	1.831,6	-1.130,7
Übrige Rechnung	210,2	224,9	-14,7
Jahresergebnis vor Steuern	911,1	2.056,5	-1.145,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	911,1	2.056,5	-1.145,4

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 240 von rund 2,24 Mio. € auf 2 Mio. €, obwohl die Mieterlöse bei den Kaltmieten rund T€ 464 höher waren als 2023. Es wurden Mieterhöhungen nach §558 (Vergleichsmieten) bzw. in Offenburg unter Zuhilfenahme des Mietspiegels vorgenommen, und die vollständige Vermietung des wegen Kernsanierung leerstehenden 24-Familienhauses inklusive Aufstockung mit 6 neuen Wohnungen in der Moltkestraße 13-17 in Offenburg schlug voll zu Buche.

Allerdings stieg dagegen der Zinsaufwand aufgrund der allgemeinen Lage auf dem Zinsmarkt und hoher Darlehensneuaufnahme durch Neubau bzw. Sanierung im Bestand erheblich um T€ 293 auf rund 1,6 Mio. € an, und auch die Instandhaltungsaufwendungen überschritten den geplanten Ansatz und lagen T€ 342 höher als im Jahr 2023.

Die Abschreibungen auf Wohnbauten stiegen leicht an von rund 3,55 Mio. € auf rund 3,6 Mio. €.

Wir erbringen mit unserer technischen Abteilung und unserem Regiebetrieb (Maler und Hausmeister) u.a. Leistungen für die Hausbewirtschaftung. Dieser Bereich ist im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 60 leicht gesunken und hat somit zu Minderaufwendungen geführt.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund 1,14 Mio. €. Prägend für dieses Ergebnis war das erfolgreiche Bauträgergeschäft, wobei das Gros der drei Projekte bereits 2023 ertragswirksam verbucht werden konnte. 2024 kennzeichnete die vollständige Übergabe der restlichen Eigentumswohnungen an die Käufer den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen und beeinflusst das Ergebnis in diesem Jahr positiv.

Auch der Verkauf von vier Bestandseinheiten aus dem Anlagevermögen trägt zum Deckungsbeitrag bei, ebenso aktivierte Eigenleistungen unserer technischen Abteilung, das sind Personalkosten, die beispielsweise für Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauten aktiviert werden.

911,1 T€

Jahresüberschuss



Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist leicht angestiegen und beträgt T€ 264. Der Großteil der Erträge generieren wir durch Verwaltung von derzeit 27 Wohnungseigentümergeinschaften mit 843 Wohnungen und rund 500 Garagen bzw. Stellplätzen.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist mit T€ 2,6 gering und vernachlässigbar. Im vergangenen Jahr war er mit minus T€ 31,6 negativ, was durch Zwischenfinanzierungszinsen bei Bauträgermaßnahmen verursacht war.

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€ 210,2, im Vorjahr waren es T€ 224,9. Die größte Einzelposition war hierbei ein Teilschuldenerlass der KfW in Höhe von ca. T€ 76.

Die **Verwaltungsaufwendungen** betragen rund 2,7 Mio. € nach 2,9 Mio. € im Jahr 2023, in welchem als Sondereffekt eine Tantieme gewährt wurde. Personelle Veränderungen und eine tarifliche Erhöhung sind hierbei abgebildet.

Die sächlichen Verwaltungskosten sind mit T€ 768,3 im Vergleich zum Vorjahr annähernd konstant geblieben. Einzelne Mehraufwendungen ergaben sich insbesondere bei den Kosten der Datenverarbeitung und den Sachversicherungen.

Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung, die mit T€ 755 direkt zu Beginn dem ersten Betriebsbereich, der Hausbewirtschaftung, zugerechnet werden konnten, werden in gleicher Höhe nun wieder abgezogen.

Aus den 5 Betriebsbereichen erhalten wir Deckungsbeiträge von rund 3,62 Mio. €, ein Minus im Vergleich zum Vorjahr von rund 1,35 Mio. €. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 911,1**.

Die Ertragslage für das Jahr 2024 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2024 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2024 T€	2023 T€
- Jahresüberschuss	911,1	2.056,5
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.548,1	3.638,4
- aktivierte Eigenleistungen	-95,0	-108,6
- Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1,0	-0,9
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	41,9	19,0
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-95,8	0,0
- Abnahme (Vj. Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-1.266,9	1.388,2
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-713,5	-355,3
- Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	10.858,1	3.894,2
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	-10.187,4	-1.442,3
- Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Passiva	-5.897,1	2.462,4
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.596,8	1.337,3
- Ertragsteuererstattung	0,4	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.300,3	12.888,9
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,1	-6,4
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.015,0	485,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.210,7	-12.191,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-0,5
- Erhaltene Zinsen	3,5	2,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.193,3	-11.710,4
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	15.403,0	13.727,0
- planmäßige Tilgungen	4.201,5	-4.425,5
- außerplanmäßige Tilgungen	-8.546,7	-8.394,2
- Gezahlte Zinsen	-1.559,9	-1.339,8
- Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	0,0
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	-30,1	58,7
- Auszahlungen für Dividenden	-435,8	-428
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.032,0	-801,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-461,6	376,7
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.234,1	857,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	772,5	1.234,1

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2024 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen.

Die Eigenkapitalquote stieg von 29,1% per 31.12.2023 auf 30,1% zum 31.12.2024, die Eigenkapitalrentabilität reduzierte sich von 4,5% auf 2,0% und der Verschuldungsgrad reduzierte sich leicht von 2,4% auf 2,3%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 93,2 Mio. € und stiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 90,5 Mio. € nochmals an.

Durch langfristige Objektfinanzierungen sind die Zinsen langfristig gesichert.

Per 31.12.2024 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund T€ 772,5 zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft lässt sich zusammengefasst wie folgt darstellen:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	140.809,9	91,7%	137.537,9	87,2%	3.272,0
Finanzanlagen	38,2	0,0%	38,2	0,0%	0,0
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	2.142,2	1,4%	11.317,0	7,2%	-9.174,8
Unfertige Leistungen	5.465,3	3,6%	5.214,4	3,3%	250,9
Andere Vorräte	381,6	0,2%	445,0	0,3%	-63,4
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	3.976,8	2,6%	1.863,3	1,2%	2.113,5
Flüssige Mittel	772,5	0,5%	1.234,1	0,8%	-461,6
Gesamtvermögen	153.586,5	100,0%	157.649,9	100,0%	-4.063,4

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Rückstellungen	298,5	0,2%	1.566,40	1,0%	-1.267,9
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	93.240,4	60,7%	90.573,7	57,5%	2.666,7
aus erhaltenen Anzahlungen	5.875,2	3,8%	14.191,8	9,0%	-8.316,6
aus Lieferungen und Leistungen	7.558,1	4,9%	5.157,4	3,3%	2.400,7
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	368,7	0,2%	360,7	0,2%	8,0
Fremdkapital	107.340,9	69,9%	111.850,0	70,9%	-4.509,1
Eigenkapital	46.245,6	30,1%	45.799,9	29,1%	445,7
Gesamtkapital	153.586,5	100,0%	157.649,9	100,0%	-4.063,4

153,6 Mio. €

Bilanzsumme

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich um rund 3,2 Mio. € von 137,6 Mio. € auf 140,8 Mio. €.

Beeinflussende verminderte Effekte waren hierbei planmäßige Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von rund 3,6 Mio. € sowie Verkäufe von 4 Bestands-einheiten aus dem Anlagevermögen.

Zwar schlugen Aktivierungen aus unserem Modernisierungsprogramm 2024 mit T€ 430 nicht so stark zu Buche wie in den letzten Jahren, aber vor allem der Neubau für den Bestand in Lahr, Jammstraße (53 Wohnungen plus Kindergarten) mit 7,3 Mio. € und die Fertigstellung der 24 Wohnungen plus Erstellung von 6 neuen Wohnungen als Aufstockung in Offenburg, Moltkestraße 13-17 wirkten dagegen deutlich erhöhend.

Das **Umlaufvermögen** reduzierte sich deutlich um rund 7,3 Mio. € von 20,1 Mio. € auf 12,7 Mio. €. Wesentlich hierfür war die Fertigstellung, Verkauf und Übergabe der restlichen 34 Wohnungen des Bauträgerprojekts in Offenburg in der Lihlstraße. Die im Geschäftsjahr 2023 bilanzierten rund 9,4 Mio. € unfertige Leistungen reduzierten sich annähernd auf null. Die Genossenschaft verfügte zum Jahresende über genügend flüssige Mittel, sie betragen T€ 772,5 und reduzierten sich somit um rund T€ 460 im Vergleich zum Vorjahr. Dagegen stiegen die sonstigen Vermögensgegenstände um 2,2 Mio. € an, ebenso die Bauvorbereitungskosten beim Projekt Hochstraße mit plus T€ 200.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich leicht um rund T€ 450 von 45,8 Mio. € auf 46,2 Mio. €. Diese Differenz entspricht annähernd dem Betrag des Jahresüberschusses, der in die Rücklagen eingestellt werden kann. Der andere Teil wird zur Ausschüttung einer Dividende verwendet. Das Geschäftsguthaben liegt konstant bei rund 7,5 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote stieg leicht an und beträgt 30,1% nach 29,1% im Jahr zuvor.

Die 2023 gebildeten Rückstellungen für noch zu erwartende Kosten bei den drei vor dem Abschluss stehenden Bauträgermaßnahmen in Höhe von T€ 1.327 konnten komplett aufgelöst werden. Insofern haben sich die Rückstellungen deutlich von rund T€ 1.543 auf rund T€ 276 verringert. Für die letzten 2024 fertiggestellten und verkauften Eigentumswohnungen wurden zusätzlich eine Gewährleistungsrückstellung gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** sind im Vergleich zum Vorjahr von 110,2 Mio. € auf 107,0 Mio. € gesunken. Zwar haben sich zum Stichtag die Verbindlichkeiten aus Bauleistung um rund 2,9 Mio. € und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund 2,6 Mio. € erhöht. Dagegen gibt es bei der Position „erhaltene Anzahlungen Kaufanwärter“, welche zum Stichtag 2023 8,55 Mio. € betrug, durch vollständige Zahlung und Übergabe der Wohnungen keinen Ausweis mehr per 31.12.2024.

Die Bilanzsumme verringerte sich um rund 2,6% von 157,6 Mio. € auf 153,6 Mio. €.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2024	2023
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ - SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	30,1	29,1
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	6,03	5,82
% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$ %	0,7	0,7
% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$ %	0,4	0,5
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	5,7	6,8
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	0,5	0,6
Instandhaltung/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	37,73	37,56
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ €	39,85	46,57
Verwaltungskosten/m² p.a.	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	12,56	14,34

Die Bilanzsumme verminderte sich von 157,4 Mio. € auf 153,6 Mio. €, insbesondere durch die Verringerung beim Umlaufvermögen durch den erfolgreichen Verkauf aus dem Bauträgergeschäft.

Die Eigenkapitalquote veränderte sich leicht nach oben und beträgt nach 29,1% im Jahr 2023 nunmehr 30,1%.

Die Durchschnittsmiete hat erstmals die 6,00 €-Marke überschritten und beträgt jetzt 6,03 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,82 €/m²). Wir haben hierbei neben Mietanpassungen beim Mieterwechsel und Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen auch Erhöhungen nach §558 BGB und 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 2024 lediglich 5,7% (nach 6,8% 2023 und 6,2% 2022). Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote lediglich noch 5,0%. Dies sehen wir als Ausdruck hoher Zufriedenheit unserer Mieter, die gerne in ihrer Wohnung bleiben wollen.

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

Die Leerstandsquote beträgt 0,5%. 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 0,4% weiterhin gering, was auf ein geordnetes Mahnwesen hinweist.

Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes sind weiterhin auf einem seit einigen Jahren konstant hohen Niveau. Der 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

Für das Wirtschaftsjahr 2025 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 1.520. An der Zielsetzung, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen weiteren Teil des Jahresüberschusses in die bilanziellen Rücklagen einzustellen, hat sich nichts geändert.

Ertragswirksames und erfolgreiches Bauträgergeschäft wie in den Jahren 2023 und 2024 wird es im Jahr 2025 nicht geben. Ebenso planen wir für den Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen gemäß Wirtschaftsplan keine Erträge ein, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans keine Verkäufe in Aussicht standen – in den Vorjahren war dies anders.

Dafür werden die Mieterlöse weiter steigen, wobei wir mit einem Plus im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3% oder T€ 450 rechnen. Das im Laufe des Jahres 2024 vollständig bezogene Sanierungsobjekt Moltkestraße 13, 15, 17 in Offenburg (kompletter Leerstand infolge Kernsanierung) schlägt im Jahr 2025 vollständig zu Buche, und auch mit dem Neubau der 53 Wohnungen plus Kindergarten in Lahr, Jammstraße, gehen wir ab Herbst 2025 in die Vermietung, was die Mieteinnahmen ansteigen lässt. Weiterhin werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach § 558 durchgeführt und Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel vorgenommen. Entsprechend wird sich die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen erhöhen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen werden wir gemäß Wirtschaftsplan rund 9,5 Mio. € ausgeben, wovon 5,5 Mio. € Aufwand sind und 4 Mio. € aktiviert werden. Damit liegen wir in der Größenordnung der vergangenen Jahre. 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 leicht erhöhen, sich aber mit ca. 3,7 Mio. € ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

Bei den Personalkosten erwarten wir leichte Erhöhungen, zum einen durch Neueinstellungen im Regiebetrieb und zum anderen durch tarifliche Anpassungen.

Die Zinsbelastung wird weiter merklich ansteigen. Zusätzliche Darlehensneuaufnahmen für das Bestandsgebäude Zeppelinstraße 7-11 in Lahr (KfW-Darlehen) und den Neubau in der Jammstraße in Lahr (Kapitalmarktdarlehen) sowie eine Umfinanzierung von 9 Darlehen sorgen für eine Sprung auf ca. T€ 1.800.

Die Eigenkapitalquote betrug 30,1% im Jahr 2024, eine für die Wohnungswirtschaft gesunde Quote. Einen ähnlichen Wert erwarten wir auch für das Jahr 2025. Die Liquidität wird im Jahr 2025 jederzeit gegeben sein.

Ziel ist, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen. Dieses Ziel werden wir auch 2025 wieder erreichen.

II. Risiko- und Chancenbericht

Risiken

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

Das seit dem Frühjahr 2022 gestiegene Zinsniveau hat direkte Auswirkungen auf unser Jahresergebnis, weshalb wir dieses Thema im Blick haben. Das Anlagevermögen ist durch langfristige Darlehen finanziert, die Zinsfestschreibungen sind mit unterschiedlichen Laufzeiten bei einigen, unterschiedlichen Finanzierungsinstituten ausgestattet. Unser Finanzmanagement wird ergänzend durch einen externen Berater unterstützt. Zinsänderungsrisiken sehen wir für das Jahr 2025 als gering an. Zukünftig ist mit einem stetigen Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da Neubau- und Instandhaltungsprojekte überwiegend mit Fremdkapital finanziert werden.

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. Preiserhöhungen für Baumaterialien und stark steigende Zinsen in kürzester Zeit sind Rahmenbedingungen, die negative Auswirkungen auf unsere Branche haben. Für unsere aktuellen Bauträgerprojekte ist das Risiko überwunden, da diese Projekte fertiggestellt und abgerechnet sind. Für ein großes, laufendes Projekt im Bestand wurde ein GU-Vertrag abgeschlossen, das Risiko ist hierbei überschaubar. Die Herstellungskosten haben wir stets im Blick und werden für jedes neue Projekt die jeweilige Wirtschaftlichkeit prüfen, bevor wir bauen.

Da wir jährlich auch eine erhebliche Summe im Bereich Instandhaltung investieren, stellt sich das Thema der Preissteigerung auch hier. Regelmäßige Kostenkontrollen werden durchgeführt, um auf starke Ausschläge reagieren zu können. Das Risiko der Baukostenüberschreitungen schätzen wir zwischenzeitlich als hoch ein.

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 0,5% bis 1% aus, wobei es sich hierbei fast ausschließlich 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 übersteigt. 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.

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 rund 2.750 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.

Unsere aktuelle Durchschnittsmiete hat zum Stichtag erstmals die 6,00 €-Marke überschritten und beträgt 6,03 €/m² Wohnfläche. Diese Miete lässt für die Zukunft auch weiterhin einen größeren Spielraum für höhere Erträge. Mieterhöhungen nach Modernisierungen und mittels Mietspiegel bzw. nach §558 BGB werden regelmäßig durchgeführt. 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. Unser Mitarbeiterstamm bildet ein gutes Fundament für erfolgreiche Arbeit der GEMIBAU.

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

Offenburg, den 20.05.2025



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

www.gemibau.de