MIT STARKEN WERTEN IN DER REGION VERWURZELT

GEMI BAU

WERTSCHÖPFUNGSBERICHT
DER GEMIBAU
MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

**Liebe Mitglieder, Geschäftspartner
und Freunde unserer Genossenschaft,**

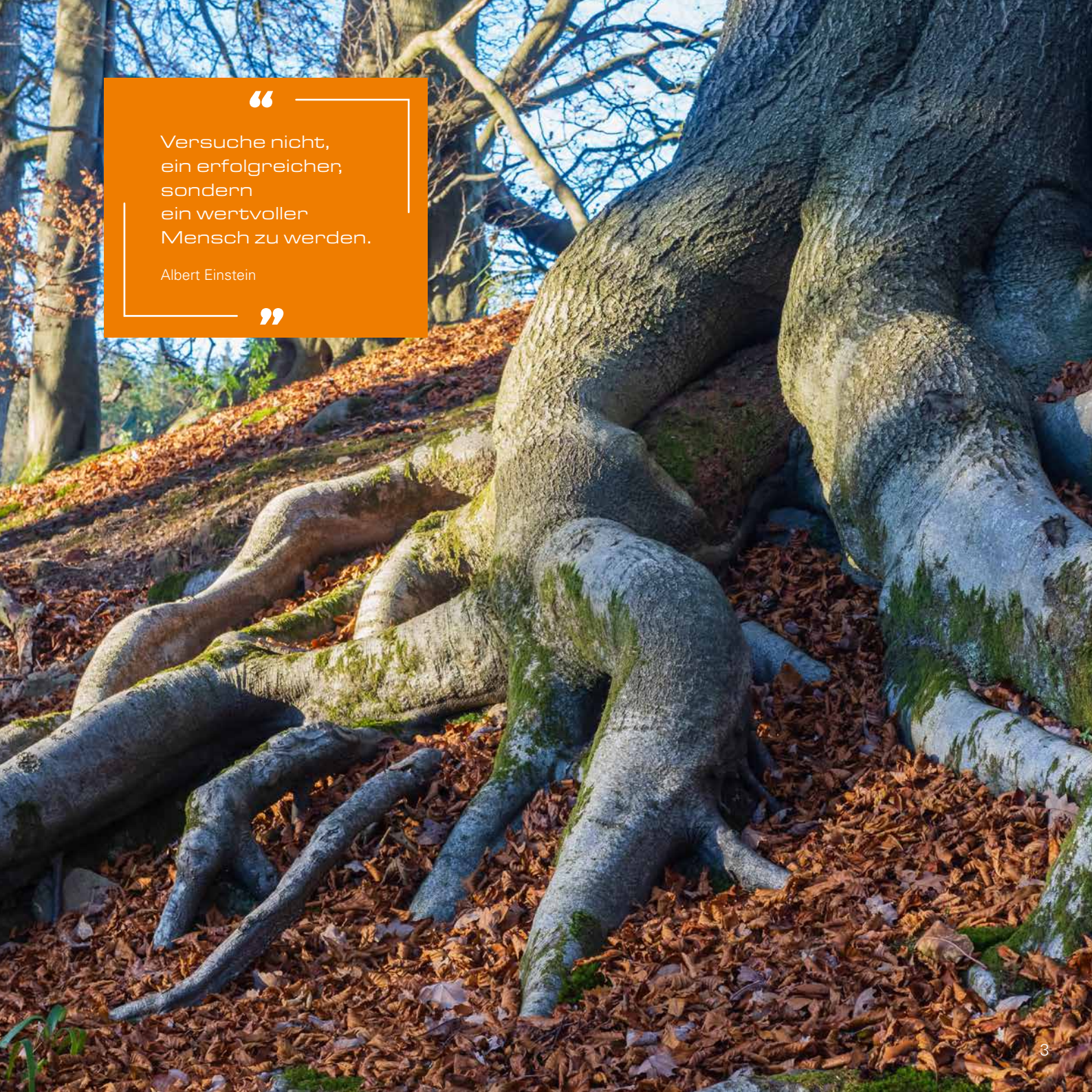
in unserem großen Jubiläumsjahr 2026 veröffentlichen wir erstmalig einen Wertschöpfungsbericht, der deutlich macht, was wir als Genossenschaft für die Menschen, für die Region und unsere Zukunft erreichen. Dabei geht es keinesfalls um Eigenlob, sondern um Transparenz und ein gemeinsames Verständnis von den Zielen, Erfolgen und Werten der GEMIBAU.

Seit 75 Jahren sorgen wir dafür, dass Menschen in der Ortenau ein Zuhause finden. Und wer uns kennt, weiß, welche Werte wir vertreten, dass wir uns um unsere Mieterinnen und Mieter kümmern, dass wir unsere Mitarbeitenden wertschätzen, dass wir ein verlässlicher und fairer Geschäftspartner sind, der nachhaltig und verantwortungsvoll wirtschaftet. Das alles ist kein Geheimnis. Und doch war und ist es uns wichtig, diese Leistung einmal mit ihrer kausalen Vernetzung sichtbar zu machen. Denn der Wirtschaftskreislauf, den wir als Genossenschaft in Gang setzen, erschöpft sich nicht darin, Mieten einzunehmen und Investitionen auszugeben. Er ist weitaus komplexer und stärkt nicht nur die Handwerksunternehmen und Dienstleister, die unmittelbar für uns arbeiten, sondern auch die Wirtschaftskraft und Lebensqualität der gesamten Region.

Wie Sie wissen, kommen bei uns als Genossenschaft letztlich alle Einnahmen unseren Mitgliedern zugute. Wir bedienen keine Aktionäre oder Großinvestoren, sondern nutzen unsere finanziellen Möglichkeiten einzig und allein, um unserer satzungsgemäßen Verantwortung gerecht zu bleiben. Doch diese Verantwortung umfasst für uns weitaus mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wir wollen, dass man in unserer Region gut wohnen, aber auch gut arbeiten und gut leben kann. Daher arbeiten wir fast ausschließlich mit heimischen Unternehmen zusammen, sichern Arbeitsplätze und fördern soziale, kulturelle und sportliche Initiativen. Ursprung dieser Verantwortung ist eine tiefe Verwurzelung in unserer Region. Aus diesen Wurzeln ziehen wir die Kraft, zu wachsen und aufzublühen. Genau das möchten wir mit dem aktuellen Wertschöpfungsbericht zum Ausdruck bringen.

Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Peter Sachs
Vorstand



“Versuche nicht,
ein erfolgreicher,
sondern
ein wertvoller
Mensch zu werden.”

Albert Einstein

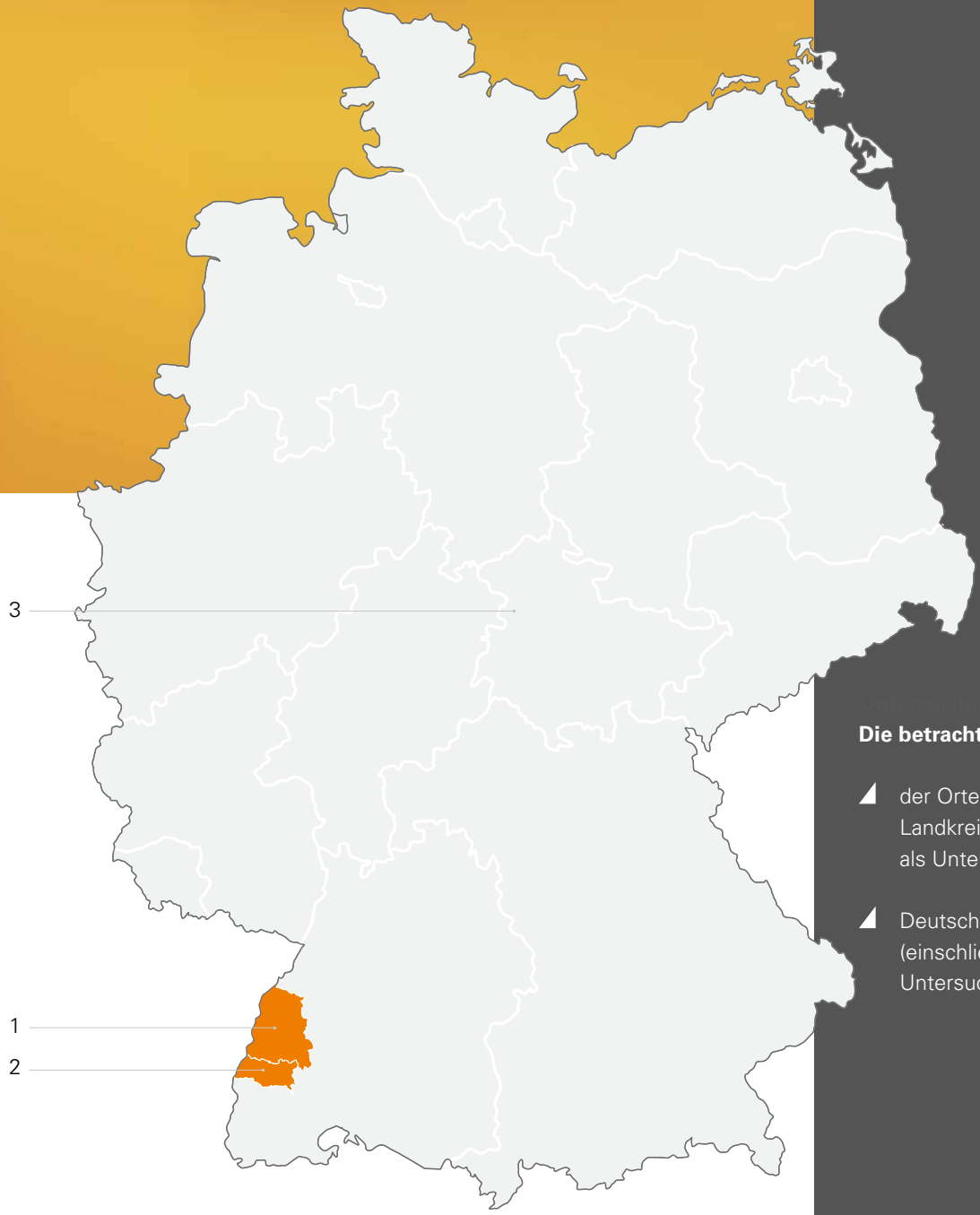
Wertschöpfung – was ist das eigentlich?

Im Grundsatz scheint die Sache klar: Wenn die Wirtschaft brummt, verdienen Menschen Geld, können konsumieren und der Lebensstandard steigt. Nach dieser Lesart schafft jedes wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmen Werte, womit ja eigentlich alles gesagt wäre. Doch es gibt Unterschiede. Google beispielsweise ist ein sehr erfolgreiches Unternehmen, doch das Geld kommt in erster Linie Aktionären zugute bzw. gelangt in die USA. Um diese Geldflüsse im Fall der GEMIBAU transparent zu machen und nachvollziehen zu können, haben wir das Pestel Institut Hannover beauftragt, im Rahmen einer Studie festzustellen, welche Auswirkungen unser Wirtschaften auf die Region hat.

Die Methodik – vereinfacht erklärt

Natürlich kann niemand jeden von uns ausgegebenen Euro lückenlos nachverfolgen. Ob ein Mitarbeiter seinen Lohn in einem Offenburger Restaurant ausgibt und damit die lokale Wirtschaft stärkt oder für seinen nächsten Mallorca-Urlaub nutzt, bleibt (zum Glück) Privatsache. Doch es gibt vom Statistischen Bundesamt für 72 Gütergruppen bzw. Wirtschaftszweige ermittelte Lieferverflechtungen und entstehende Wertschöpfungseffekte, die zur statistischen Berechnung herangezogen werden können. Im Prinzip hat das Pestel Institut also geschaut, wofür wir unser Geld in den Jahren 2022 bis 2024 ausgegeben haben, und auf Grundlage dieser Ausgaben dann in einer Input-Output-Analyse statistische Effekte errechnet.

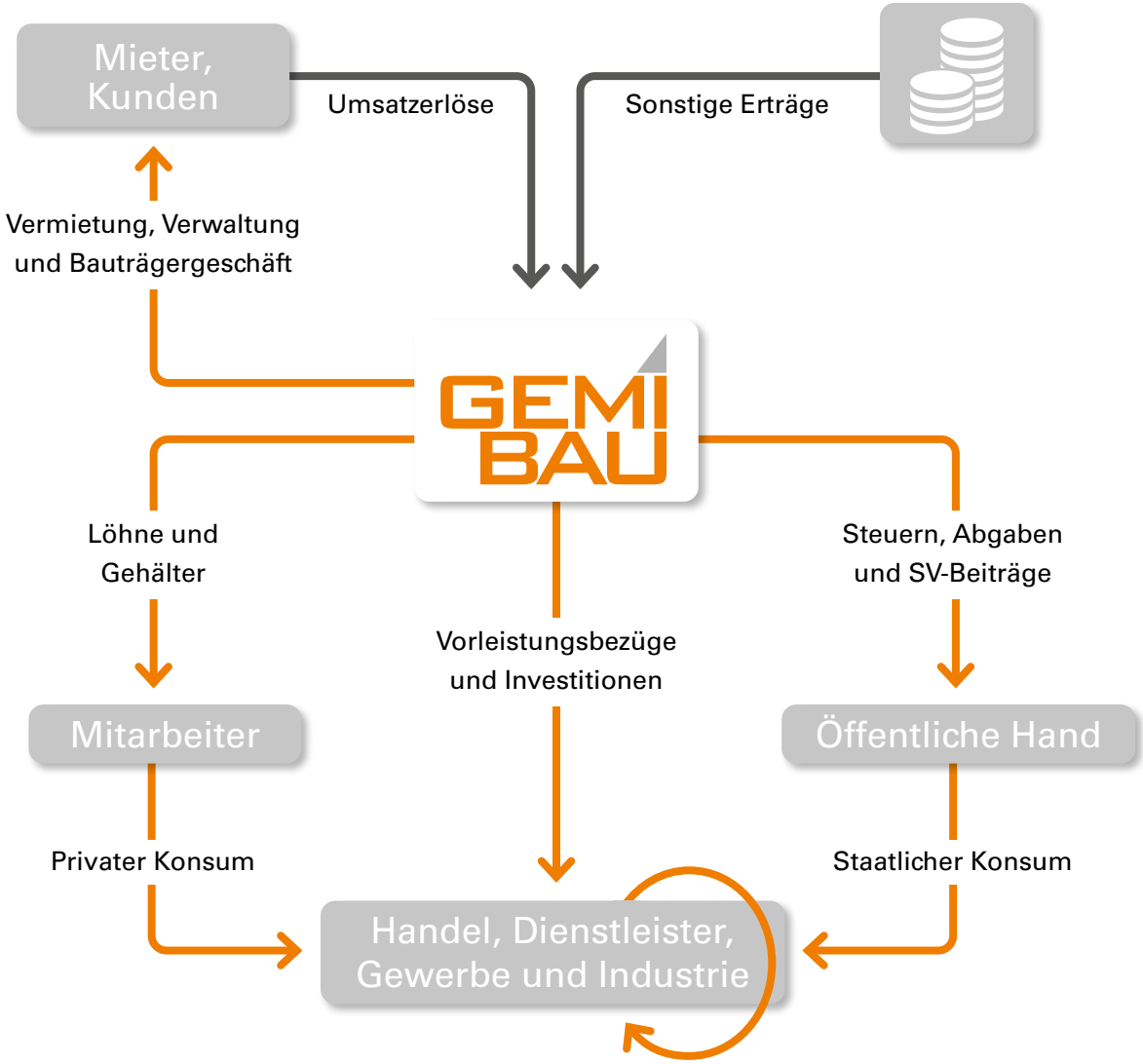
Jeder Euro kann unendlich oft ausgegeben werden – nur eben von unterschiedlichen Menschen. Das ist die Grundidee einer Wertschöpfungsstudie.



Die betrachteten Gebiete sind:

- der Ortenaukreis (1) und der Landkreis Emmendingen (2) als Untersuchungsregion
- Deutschland insgesamt (3) (einschließlich der Untersuchungsregion)

Wirtschaftliche Impulse, die sich weiter verstärken



Geld, das wir geben, wird weitergegeben

„Ihr Geld ist ja nicht weg, es gehört jetzt nur jemand anderem."
Dieser zugegeben schwache Trost bei jedwedem Verlustgeschäft beschreibt recht gut, wie Wertschöpfungsstudien arbeiten. Jeder Euro wird unendlich oft ausgegeben und stärkt damit die Wirtschaftskraft einer Stadt, einer Region, eines Landes oder noch darüber hinaus.

In der Analyse unterscheiden die Fachleute drei Ebenen:

1. Direkte Effekte:
Die GEMIBAU kauft und bezahlt Dinge und sichert damit Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft.

2. Indirekte Effekte:
Die beauftragten Dienstleister und Handwerker kaufen und bezahlen Dinge und sichern damit Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft.

3. Induzierte Effekte:
Das Geld, das unsere Mitarbeitenden und alle Lieferanten, Handwerker und Dienstleister für privaten Konsum ausgeben (+ staatlicher Konsum durch Steuern/Abgaben), kommt letztlich Unternehmen zugute, die es wiederum einsetzen und Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft sichern.

Die Summe dieser drei Effekte ist die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung der GEMIBAU.

Diese Wurzeln reichen tief: Warum wir uns der Region verpflichtet fühlen

Schon vor Beginn der Studie war uns eine Sache klar: Von den Ausgaben, die die GEMIBAU tätigt, bleibt überdurchschnittlich viel in der Region, so dass vor allem lokale Unternehmen profitieren. Diese aus unserer Sicht selbstverständliche Tatsache wurde auch bestätigt.

Laut Studie bleiben von jedem Euro, den die GEMIBAU ausgibt,

97 Cent

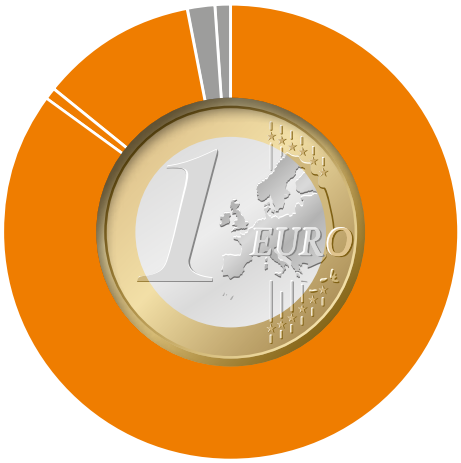
in der Region, im Vergleich zu anderen Unternehmen ein kaum zu übertreffender Wert.

Um zu verstehen, warum das so ist, lohnt ein Blick in unsere Geschichte. Unsere Genossenschaft wurde vor 75 Jahren von Heimatvertriebenen gegründet, die sich ein neues Zuhause aufbauen wollten. Dieser Wunsch nach einem Neuanfang, einer neuen Heimat ist tief in unserer DNA verwurzelt. Deshalb fühlen wir uns der Region verbunden und möchten daran mitwirken, dass es hier so lebenswert bleibt, wie es ist. Oder wie es unser Vorsitzender Herr Dr. Gresens formuliert:

> Wir arbeiten bewusst fast ausschließlich mit regionalen Handwerksfirmen zusammen, die wir oft schon seit Jahrzehnten kennen. Viele Firmen sind mit uns gemeinsam groß geworden. Und wir möchten natürlich, dass unsere Partner weiter erfolgreich sind – für uns, für die Region und die Zukunft.
>
> Dr. Fred Gresens

Studienergebnis für die Jahre 2022 bis 2024:

Für Güter, Gehälter, externe Dienstleister, Steuern, Gewinnausschüttungen usw. gab die GEMIBAU im Durchschnitt jährlich rund 33,2 Millionen Euro aus, von denen 32,1 Millionen im Ortenaukreis und dem Landkreis Emmendingen verblieben. Das entspricht einem Wert von 97 %!



85 Cent Aufträge an Unternehmen in der Region

1 Cent in der Region verbleibender Gewinn

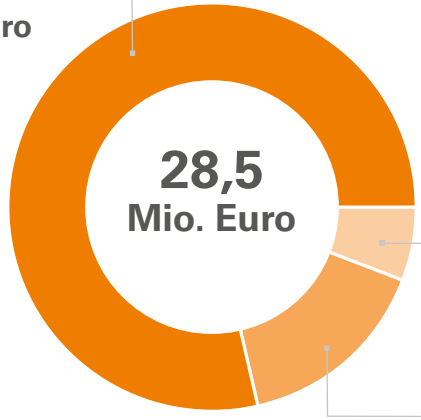
11 Cent Sonstige in der Region verbleibende Wertschöpfung

2 Cent Aufträge an Unternehmen außerhalb der Region

1 Cent Sonstige Wertschöpfung außerhalb der Region

Damit ist die GEMIBAU eine wichtige Säule für das lokale Handwerk, Händler, Zulieferer und Dienstleister.

Ausgaben für Güter und Dienstleistungen einschließlich der Investitionen



27,9 Mio. Euro entfallen auf die Region.

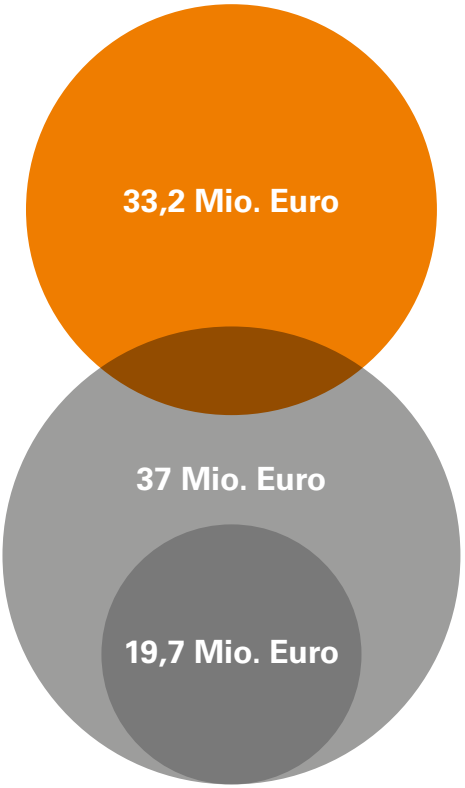
Das sind

98 %

Wenn viel in der Region bleibt, wirkt es vor Ort

Jeder Euro, den wir an regionale Händler, Handwerker, Mitarbeitende oder auch die Kommunen zahlen, wird erneut ausgegeben. Dadurch entstehen Wertschöpfungseffekte, die sich statistisch berechnen lassen.

- Weil unser geschäftliches Handeln Löhne und Gehälter, Steuern, Zinsen und Gewinn erwirtschaftete, lösten wir eine direkte Wertschöpfung von 4,7 Millionen Euro aus.
- Weil unsere Geschäftspartner unsere Zahlungen weiter nutzten, lösten wir eine indirekte Wertschöpfung von 22,4 Millionen Euro aus.
- Weil private Haushalte (und staatliche Stellen) ihre Einnahmen aus der gesamten Lieferkette wiederum ausgaben, lösten wir eine induzierte Wertschöpfung von 10 Millionen Euro aus.



Ergebnis:
Die im Untersuchungszeitraum ausgegebenen 33,2 Millionen Euro lösten somit eine deutschlandweite Wertschöpfung von 37 Millionen Euro aus, von denen wiederum 19,7 Millionen Euro in der Region verblieben.

Herzstück aller Wertschöpfung: zufriedene und fair entlohnte Mitmenschen

Auch wenn es im Rahmen der Wertschöpfungsstudie zentral um Geld geht, letztlich lebt unser Erfolg natürlich einzig und allein von klugen Köpfen und fleißigen Händen. Und die gibt es zum Glück nicht nur in unserem Team, sondern auch bei unseren Geschäftspartnern, die mit uns zusammenarbeiten.

Geld allein ist nach unserem Verständnis ein schlechter Indikator für Wertschöpfung. Es muss auch gerecht verteilt und von möglichst vielen Menschen für ein gutes Leben genutzt werden. Deshalb untersuchte unsere Wertschöpfungsstudie auch nicht allein wirtschaftliche Effekte in „blanker Münze", sondern auch Beschäftigungseffekte, also wie viele Arbeitsplätze durch die GEMIBAU gesichert werden. Auch dies lässt sich anhand bestehender Geldflüsse statistisch berechnen.

> „Als Arbeitgeber fühlen wir uns für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verantwortlich. Diese Wertschätzung trägt sicher zu unserem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl bei und spiegelt sich auch in einer hohen Kollegialität im gesamten Team."
>
> Peter Sachs

Um besser rechnen zu können, wurden alle Stellen bei der GEMIBAU in Vollzeitstellen umgerechnet, also beispielsweise entsprechen zwei Mitarbeitende mit halber Stelle in der Berechnung dann einer Vollzeitstelle.

- Daraus ergeben sich im Berechnungszeitraum durchschnittlich 36 Arbeitsplätze, die von der GEMIBAU direkt entlohnt wurden.
- Durch die beschriebenen Wertschöpfungseffekte sichern wir jedoch indirekt weitere 130 Arbeitsplätze in der Region und sogar 250 Arbeitsplätze in Deutschland.
- Rechnet man noch die induzierte Wertschöpfung mit ein, kommen weitere 46 Arbeitsplätze in der Region und 134 Arbeitsplätze deutschlandweit hinzu.

Beschäftigungseffekte in der Region

36 Mitarbeitende
bei der GEMIBAU

sichern indirekt
130 Arbeitsplätze

sichern induziert durch Konsumausgaben
des Staates 12 Arbeitsplätze

sichern induziert durch Konsumausgaben
der privaten Haushalte 34 Arbeitsplätze

Beschäftigungseffekte insgesamt in Deutschland

36 Mitarbeitende
bei der GEMIBAU

sichern indirekt
250 Arbeitsplätze

sichern induziert durch Konsumausgaben
des Staates 22 Arbeitsplätze

sichern induziert durch Konsumausgaben
der privaten Haushalte 112 Arbeitsplätze

Unterm Strich durch die GEMIBAU gesicherte Arbeitsplätze:

- **212 im Ortenaukreis und im Kreis Emmendingen**
- **420 in ganz Deutschland**

Mit anderen Worten: Die Wertschöpfung der GEMIBAU löste in der Region zusätzlich Wertschöpfung in mehr als dreifacher Höhe aus. Jeder bei der GEMIBAU Beschäftigte zog im Durchschnitt der Jahre 2022 bis 2024 in der Region 4,9 weitere Arbeitsplätze nach sich.

Ernten, was man sät

Es gibt Werte, die können nicht berechnet werden.

Welchen Wert hat Ihr Zuhause? Wir können die ursprünglichen Baukosten Ihrer Wohnung aufzählen, die Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen, die Steuern und Abgaben gegenrechnen, die Löhne der Handwerker, Hausmeister, Dienstleister, wir können unendlich lange Listen schreiben und hätten doch nicht einmal im Ansatz erfasst, was Ihnen Ihr Zuhause wert ist. Das alltägliche Erleben, die Erinnerungen, die Gefühle von Sicherheit und Geborgenheit – sie bilden den eigentlichen Wert Ihres Zuhauses.

Und so verhält es sich nicht nur mit unseren Wohnungen. Hinter jedem Auftrag, den wir erteilen, hinter jedem Arbeitsplatz, den wir sichern, und auch jeder Konsumentscheidung, die wir ermöglichen, stehen Menschen. Junge Menschen, alte Menschen, glückliche und unglückliche, gebildete und ungebildete, Menschen aus unterschiedlichen Schichten und unterschiedlichen Kulturen, sie alle sind in irgendeiner Weise mit der GEMIBAU verbunden. Welchen Einfluss wir auf all diese Leben haben, lässt sich nicht in Zahlen ausdrücken, mit Werten allerdings schon. Denn unser Einfluss soll positiv sein. Wir wollen alle Menschen wertschätzen, ihnen fair und wohlwollend gegenüberstehen. Das ist die Grundüberzeugung unserer Genossenschaft.

Lebendig wird diese Überzeugung in unserem alltäglichen Handeln. Wie wir mit Kolleginnen und Kollegen umgehen, wie wir auf Mieterinnen und Mieter zugehen, wie wir soziale und kulturelle Projekte unterstützen, wie wir versuchen, alle unsere Entscheidungen danach auszurichten, dass es möglichst vielen Menschen möglichst gut geht. Natürlich klappt das nicht immer. Als Genossenschaft sind wir kein unfehlbares Wesen, sondern eine Gemeinschaft von Menschen, mit eigenen Vorstellungen, Ängsten und Zielen. Doch wir wollen diese Gemeinschaft durch einen wertschätzenden Umgang miteinander und durch Werte wie Ehrlichkeit, Fairness und Mitmenschlichkeit festigen.

Genau das klappt nun bereits seit 75 Jahren sehr gut. Und je positiver wir mit unseren Mitmenschen umgehen, desto freundlicher und zugewandter gehen diese mit uns um.

Trotz aller persönlichen Unterschiede, trotz dieser vielen komplexen Lebenswege entsteht somit ein „Wir“. Und dieses „Wir“ ist aus unserer Sicht ein ganz wichtiger Baustein für die hohe Wohn- und Lebensqualität in Offenburg, Lahr und dem ganzen Ortenaukreis.

Dafür möchten wir uns auch bei Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, herzlich bedanken.

> “Es gibt nichts Gutes, außer man tut es – und Werte haben nur dann einen Sinn, wenn wir sie leben.”
>
> Erich Kästner

Herausgeber:
GEMIBAU
Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Wilhelm-Bauer-Straße 19
77652 Offenburg
Tel. 0781 96869-60
info@gemibau.de
www.gemibau.de

Verfasser der Untersuchung:
Pestel Institut gGmbH
Starenweg 8
31157 Sarstedt
Tel. 0511 990 94-0
www.pestel-institut.de

Konzeption und Gestaltung:
stolp + friends
Marketinggesellschaft mbH
Hakenbusch 3
49078 Osnabrück
Tel. 0541 800 493-0
www.stolpundfriends.de