



GESCHÄFTSBERICHT 2021

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Gründung:

1951

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

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

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

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

Sitz:



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

Aufsichtsrat



Reinhart Kohlmorgen (Vorsitzender) bis 30.06.2021	Markus Bruder (Vorsitzender) ab 01.07.2021	Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)	Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)
--	--	---	---



Rainer Herrfurth	Martin Kern	Claudia Kohnle	Dr. Hubertus Lange	Christine Mildenberger	Alfred Schütz
---------------------	-------------	----------------	-----------------------	---------------------------	---------------



Bilanzsumme T€

140.765,2

100 %
Vorjahr
137.142,6

Steigerung aufgrund
gestiegener Bauvor-
bereitungskosten für
anstehende Projekte



Jahresüberschuss T€

1.932,9

Vorjahr
1.651,4

Bisher höchster
Überschuss seit
Bestehen der
Genossenschaft



Dividende

6 %

Ausschüttung 6 %

Dividende liegt seit
Jahren deutlich über
dem aktuellen Zins-
niveau



Eigenkapitalquote

30,7

Vorjahr
30,4

Gutes,
stabiles Niveau



Eigenkapitalrentabilität

4,5

Vorjahr
4,0

Weiterhin
hohes Niveau



Cashflow

5.304,7

Vorjahr
4.692,5

Konstant
hoher Wert

Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

74

Vertreterversammlung am 01. Juli 2021

Es wurden:

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

Aufsichtsrat

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

Ausgeschieden: Reinhart Kohlmorgen

Personal

35

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

1 Neueinstellung, 1 Abgang

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb Vollzeit

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

3

3 Auszubildende

2

2 Personalversammlungen, Mitarbeitergespräche, erneuter Lockdown

3

3 Mieterzeitungen, die über aktuelle Geschehnisse in der Genossenschaft informieren



Eigene Mietwohnungen

2.784

100 % Vorjahr 2.747

Erhöhung durch Fertigstellung von Neubauten



Gesamtwohnfläche m²

200.744,90

Vorjahr 198.208

Steigerung aufgrund Neubautätigkeiten



Anzahl Bewohner

5.888

Vorjahr 5.840

Auf vergleichbarem Niveau wie im Vorjahr



Fluktuation

7,7 %

Vorjahr 7,3 %

Weiterhin guter Wert



Durchschnittsmiete pro m²

5,64

Vorjahr 5,54

Geringfügige Steigerung durch allgemeine Mietanpassungen und Neubezug

Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des lokalen Mietmarktes







Umsatzerlöse T€

21.253,40

Vorjahr 20.620,00

Steigerung durch Vermietung von Neubauten

Projekte

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

Mitgliedschaften



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



Industrie- und Handelskammer Freiburg



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

Investitionsvolumen Neubauten

6.519,8

100 %
Vorjahr
10.864,8

Weiterhin hohes Investitionsvolumen

Investitionsvolumen Modernisierungen

5.755,8

Vorjahr
6.866,3

Weiterhin auf hohem Niveau

Instandhaltungsaufwand

2.905,0

Vorjahr
2.493,2

Weiterhin auf hohem Niveau

Anzahl Mitglieder

3.751

Vorjahr
3.729

Geringe Steigerung Mitgliederzahl

Gezeichnete Anteile

23.881

Vorjahr
24.877

Weiterhin hohes Niveau

Geschäftsguthaben

7.150,2

Vorjahr
7.445,6

Geringfügige Reduzierung aufgrund Satzungsänderung

Wo befinden wir uns?

Im Konzept Zerstörung

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

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

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

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

Die Sache mit dem Strom

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

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

Die Sache mit dem Gas

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

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

Wo befinden wir uns?

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

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

Wo, bitte, ist hier Frieden in Sicht?

Die Sache mit dem Holz

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

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

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

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

Findet nicht jeder Krieg immer unter Mitmenschen statt?

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

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

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

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

Die Frontlinien laufen mitten durch die Wohnung.

Die Sache mit dem Klima

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

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

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

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

Wieso muss auch hier solcher Unfrieden herrschen?

Die Sache mit dem Bauen Wollen, Sollen und Können

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

Wo befinden wir uns?

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

Die Sache mit dem Mieten

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

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

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

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

Die Sache mit dem Leben

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

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

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

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

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

INTERVIEW

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INTERVIEW

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

Gaßmann:

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

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

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

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

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

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

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

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

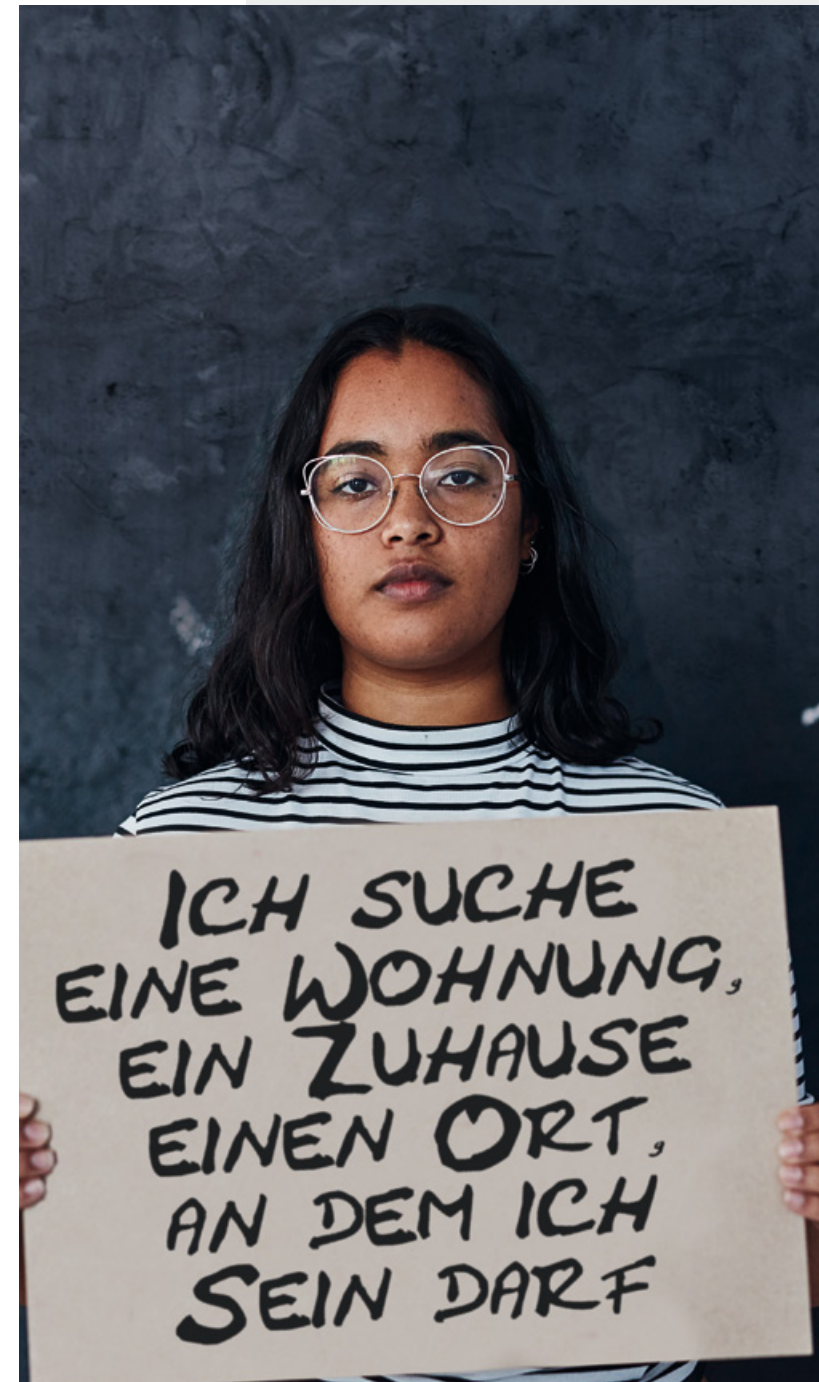
Auch haben viele Verantwortliche geglaubt, wir werden älter und weniger und brauchen weniger Wohnungen. Doch nicht die Demographie bestimmt die Wohnungsnachfrage, sondern die wirtschaftliche Entwicklung. So sind in Stuttgart allein in den letzten 10 Jahren 70.000 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden,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

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

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

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

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



MEINUNGEN

Umgang mit der Schere

Wunsch & Wirklichkeit

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

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

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

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

Putin hat aufgegeben
(geträumt)

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

Mietwucher wird endlich bestraft
(Forderung des Dt. Mieterbundes)

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

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

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

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

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

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

Kinder bringt der Klapperstorch
(von Störchen missachtete Forderung)

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

1

FRAGE

Werden Immobilienunternehmen zunehmend zum Grenzschrützer einer finanzkräftigen Elite?

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

AN

Freia Seifert
wohnraum-immobilien



ANTWORT

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

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

AN

Michael Vergin
Diplom-Sachverständiger (DIA)
für Grundstücksbewertung



ANTWORT

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

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

FRAGE

Sind Finanzierer im Krisenfeuer Wasser oder Öl?

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

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

AN

Gerold Schulze

Bereichsleiter Firmenkunden
Volksbank eG - Die Gestalterbank

**Markus Höfflin**

Dr. Klein Wowi

**Stefan Schaak**

Geschäftsführer
Mootz & Partner GmbH



ANTWORT

„Wir sind ein Gewinn für alle“

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

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

„Gemeinsam Zukunft denken“

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

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

„Prävention verhindert Folgekosten“

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

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

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

3

FRAGE

Am Blühen behinderte Bauwirtschaft?

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

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

AN

Berthold Tritschler

Geschäftsführer
Pfeiffer & May Offenburg GmbH + Co.KG



ANTWORT

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

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

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

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

4

FRAGE

Energieversorgung: Wie weit geht das Grundrecht des Kunden?

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

AN

Heinz-Werner Hölscher

Vorstand badenova



ANTWORT

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

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

AN

Hermann Bischler

Vertriebsbeauftragter ista Deutschland GmbH



ANTWORT

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

FRAGE

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

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

AN

Helmut Göppert
Büroinhaber Göppert Bauingenieure



ANTWORT

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

AN

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



ANTWORT

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

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

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

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

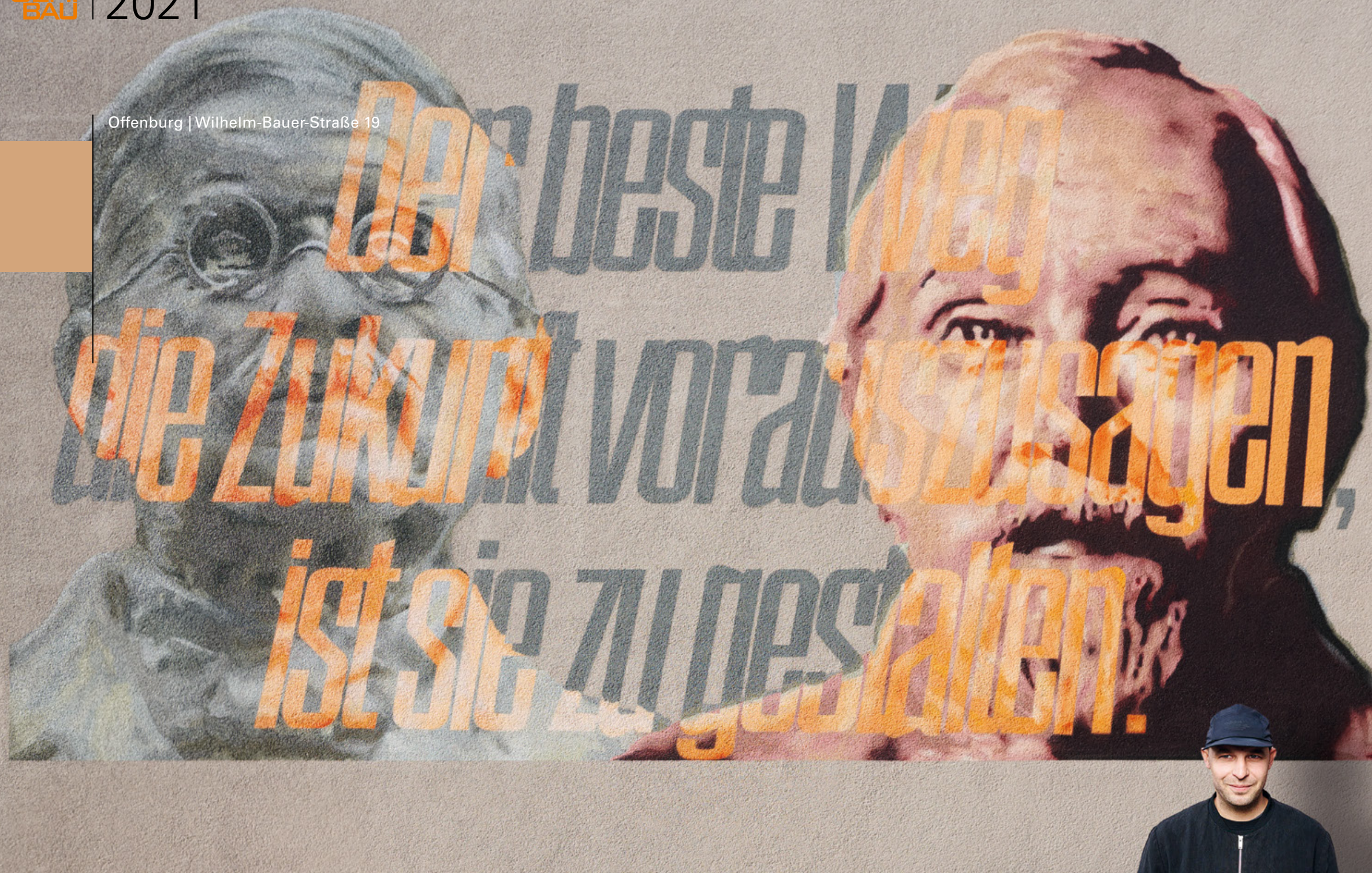
Offenburg | Wilhelm-Bauer-Straße 19

Neue Geschäftsstelle der GEMIBAU

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



Offenburg | Wilhelm-Bauer-Straße 19



Kunst am Bau: Graffiti in der Geschäftsstelle

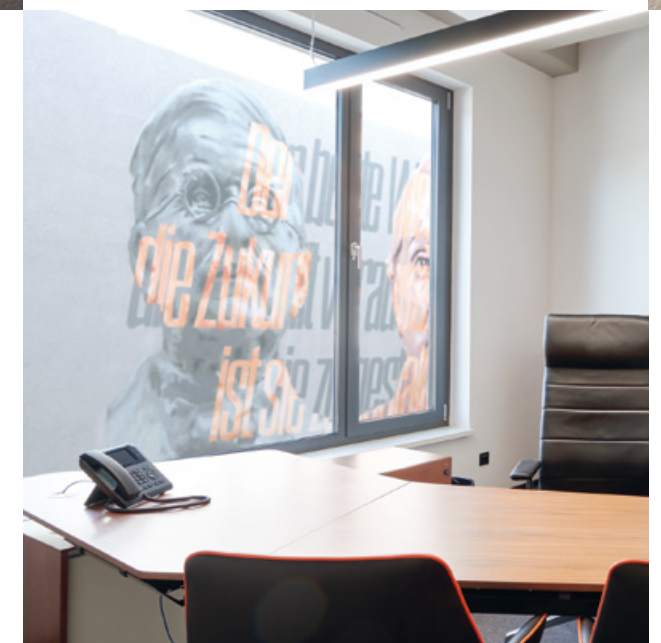
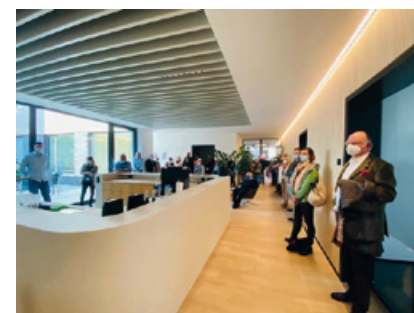
„Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten“ glaubte einst Willy Brandt, wenngleich bewusst sein muss, dass es immer irgend jemanden gibt und geben wird, der die Zukunft gestaltet – und sei es durch Unterlassen.

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

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

Genuss am Bau: Tag der offenen Tür“

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



Neubau & Sanierung

Projekte 2021

1

Wohnanlage Am Gerberbach Offenburg Heizzentrale

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

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

Sanierung

2

Wolfgang-Dachstein-Straße 17/19 Offenburg



Mehr Energieeffizienz

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

Bauträgerobjekt

3

Maria-Juchacz-Straße Offenburg



Bauträgergeschäft sozial

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

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



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

Sanierung

4

Johann-Sebastian-Bach-Straße 18/20 Lahr



Abb. oben:
nach der
Sanierung

rechts:
vor der
Sanierung



Wohnqualität wird ausgebaut: Modernisierungen im Bestand

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

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

Sanierung / Außenanlage

5

Quartiersplatz Sanierungsgebiet Offenburg-Uffhofen



Wohnen drinnen und draußen

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

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

Neubau

6

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

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

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



Neubau

6

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

Haus mit See-Gang

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

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



Das Geschäftsjahr 2021



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des mittelbadischen Wohnungsmarktes befasst. Er hat sich den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben entsprechend, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Verkauf, Modernisierung und Hausbewirtschaftung ausführlich vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offenburg im Mai 2022

Markus Bruder
Aufsichtsratsvorsitzender

Organe, rechtliche Grundlagen

Gründung

18.01.1951
Eingetragen am 19.10.1951
im Genossenschaftsregister GnR 390023
Amtsgericht Freiburg

Sitz

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

Aufsichtsrat

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

Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender
Peter Sachs

Mitgliedschaften

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

Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)

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

Offenburg | Wilhelm-Bauer-Straße 19



Vertreter nach Wahlbezirk

(Stand 01.06.2022)

Wahlbezirk 1

Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg

Berkemann, Bernhard	Bismarckstr. 61	77933 Lahr
Pfütze, Thomas	Schubertstr. 1	77933 Lahr
Wulf, Sieglinde	Galgenbergweg 9	77933 Lahr
Winkler, Joachim	Chr.-Trampler-Hof 6	77933 Lahr
Möring, Alberto	Kaiserstr. 93/1	77933 Lahr
Warsar, Anna	Kaiserstr. 93/1	77933 Lahr
Nowak, Eveline	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr
Nowak, Stefan	Aristide-Briand-Str. 21	77933 Lahr
Winkler, Eugen	Weingartenstr. 34	77948 Friesenheim
Kusnezow, Sergej	Bismarckstr. 59	77933 Lahr
Richter, Susanne	Bärengasse 18	77948 Friesenheim

Wahlbezirk 2

Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim

Städte südlich von Lahr

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

Wahlbezirk 3

Uffhofen, Hilbolsweier, Ortenberg, Ohlsbach, Elgersweier, Zunsweier, Kinzigtal

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

Wahlbezirk 4

Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag Schutterwald, Neuried

Boon, Alexander	Altenburger Allee 27	77656 Offenburg
Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Kupka, Günther	Am Stadtwald 6d	77656 Offenburg
Selzer, Viktoria	Altenburger Allee 29	77656 Offenburg
Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Born, Diana	Neueueweg 4	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Wichernstr. 3a	77656 Offenburg
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neueueweg 2	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Vetter, Albert	Am Lerchenrain 38	77654 Offenburg
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Salem, Christa	Neueueweg 6	77656 Offenburg
Mitlewski, Kristina	Franz-Beer-Weg 8	77656 Offenburg
Schnebelt, Martin	Rettmatt 5	77746 Schutterwald
Irslinger, Wolfram	Binzburgstr. 37	77746 Schutterwald

Wahlbezirk 5

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

Geppert, Regina	Prinz-Eugen-Str. 52	77654 Offenburg
Labianca, Claudio	Zähringerstr. 2	77652 Offenburg
Lötsch, Carmen	M.-und-G.-Dietrich-Str. 3	77654 Offenburg
Rosendahl, Barbara	Regeweg 4	77654 Offenburg
Petersen, Christoph	Im Heldenrecht 12	77654 Offenburg
Neff, Karlheinz	Lisztstr. 6	77654 Offenburg
Eckerle, Klothilde	Stegermattstr. 1c	77652 Offenburg
Schäfer, Peter	Gerberstr. 24	77652 Offenburg
Hurst, Roman	Brücklesbünd 5b	77654 Offenburg
Dr. Weizenecker, F.	Ulrika-Nisch-Str. 29	77654 Offenburg
Diener, Eduard	Schaiblestr. 23	77654 Offenburg
Hahn, Dieter	Schleiergrün 4	77652 Offenburg
Eckert, Marco	Am Wassergraben 4	77770 Durbach
Wilhelm, Rudolf	Kesselstr. 13b	77652 Offenburg
Ramp, Joachim	Wilhelmstr. 36	77654 Offenburg
Neff, Franz Josef	Hubertusstr. 20-22	77656 Offenburg
Nitsche, Klaus	Am Kreuzweg 17	77652 Offenburg
Scherhans, Peter	Hildastr. 55	77654 Offenburg

Wahlbezirk 6

Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern

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

Herausgeber:

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

Verantwortlich:

Dr. Fred Gresens
Vorstandsvorsitzender

Layout:

michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:

GEMIBAU
Klaus Hohnwald
Istock

