



GESCHÄFTSBERICHT
2022

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Gründung:

1951

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

Mit ihrer Gründung sollte die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG in den Nachkriegsjahren vor allem den Heimatvertriebenen günstigen Wohnraum bereitstellen. Nicht als Mieter, sondern als Mitglieder einer 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
„Krisen werden
nicht gemacht.
Sondern
gedacht.“
Ein Ortungs-
versuch

18

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

22

Die Projekte
Neubauten,
Sanierungen,
Vorhaben

34

Der Bericht
des Aufsichts-
rates

Sitz



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

Aufsichtsrat



Markus Bruder
(Vorsitzender)

Richard Bruder
(stellv. Vorsitzender)

Dr. Christoph Jopen
(stellv. Vorsitzender)



Rainer Herrfurth

Martin Kern

Claudia Kohnle

Dr. Hubertus Lange
(bis 28.06.2022)

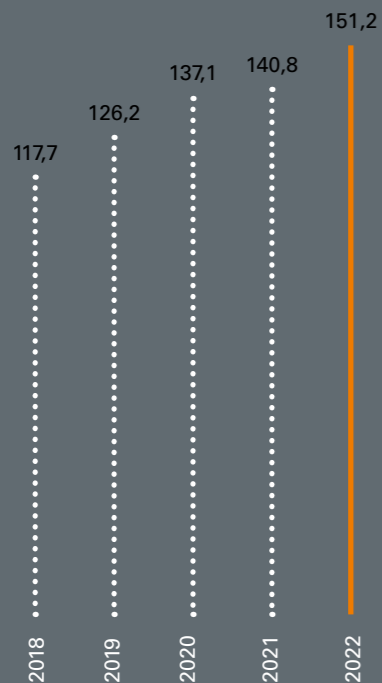
Christine Mildnerberger

Alfred Schütz

Bilanzsumme

151.205,8

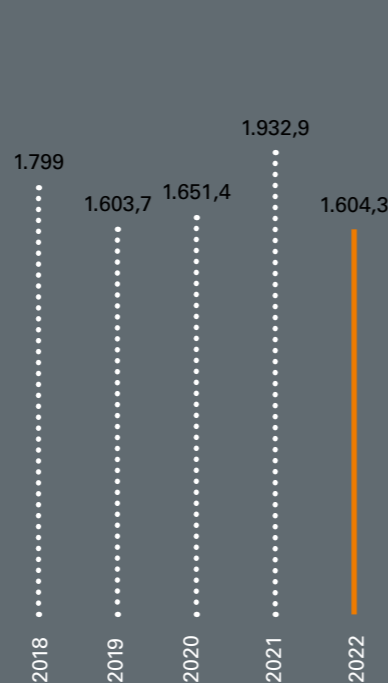
Deutliche Steigerung aufgrund von Neubauaktivitäten



Jahresüberschuss T€

1.604,3

Konstant hoher Überschuss



Dividende

6 %

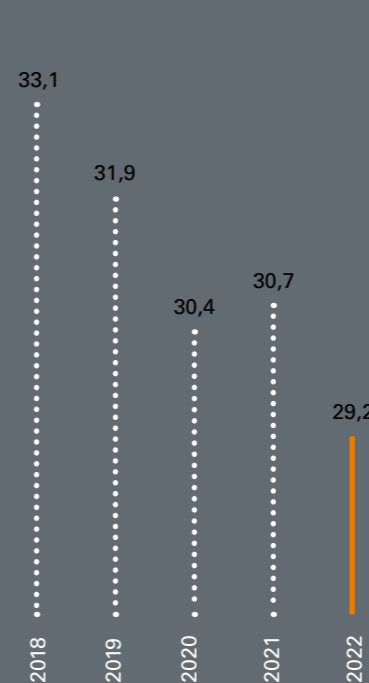
Ausschüttung 6 % Dividende liegt seit vielen Jahren über dem aktuellen Zinsniveau



Eigenkapitalquote

29,2

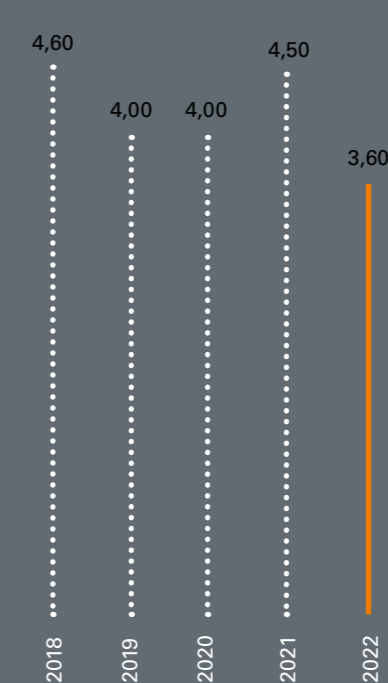
Weiterhin stabil auf gutem Niveau



Eigenkapitalrentabilität

3,60

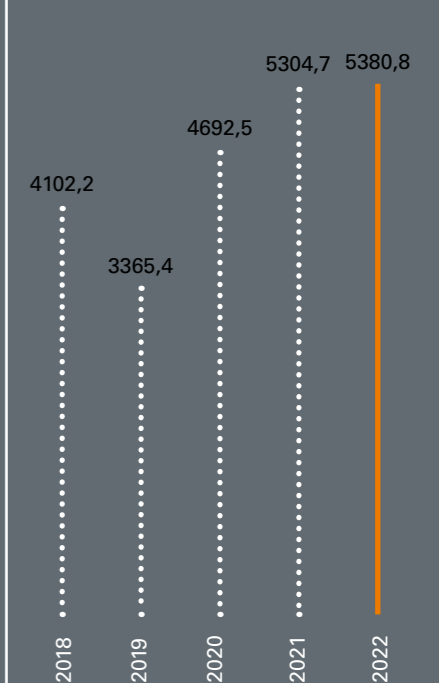
Konstant hohes Niveau



Cashflow

5.380,8

Konstant hoher Wert



Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

74

Vertreterversammlung am 28. Juni 2022

Es wurden:

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

Aufsichtsrat

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

Personal

34

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

2 Neueinstellungen, 3 Abgänge

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb Vollzeit

Daneben werden 23 weitere Mitarbeiter stundenweise beschäftigt (Vorjahr: 24)

3

3 Auszubildende

2

2 Personalversammlungen, Mitarbeitergespräche

3

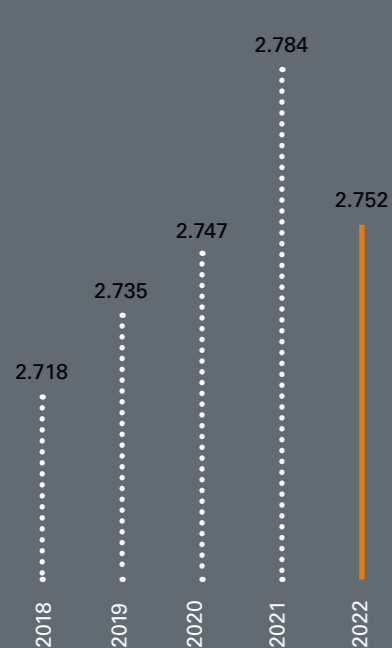
3 Mieterzeitungen, die über aktuelle Geschehnisse in der Genossenschaft informieren.

Großes Mieterfest in Offenburg-Uffhofen

Eigene Mietwohnungen

2.752

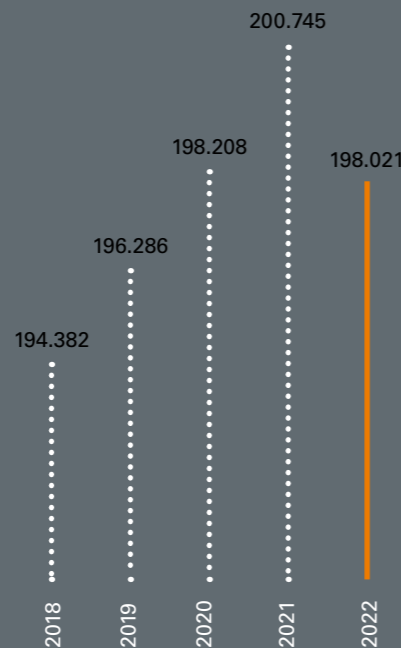
Geringfügige Abnahme durch Bestandsverkäufe



Gesamtwohnfläche m²

198.021,05

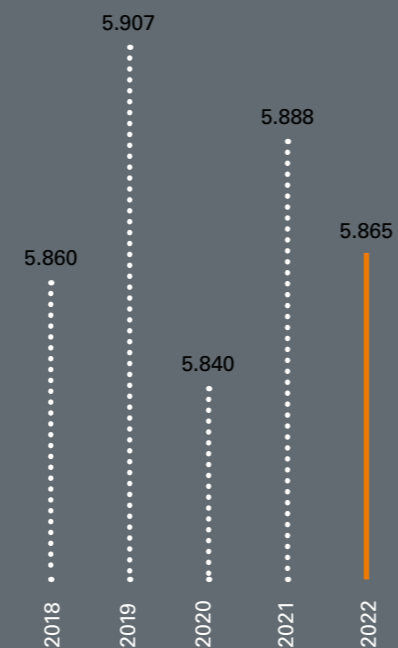
Geringfügige Abnahme durch Bestandsverkäufe



Anzahl Bewohner

5.865

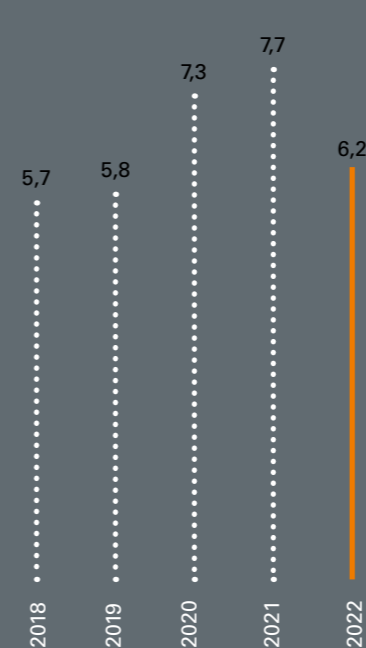
Geringfügige Abnahme durch Bestandsverkäufe



Fluktuation

6,2 %

Weiterhin sehr guter Wert

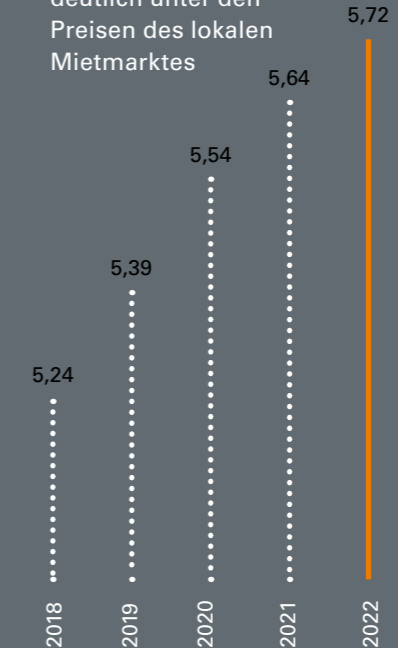


Durchschnittsmiete pro m²

5,72

Geringfügige Steigerung durch Mietanpassungen und Neubezug.

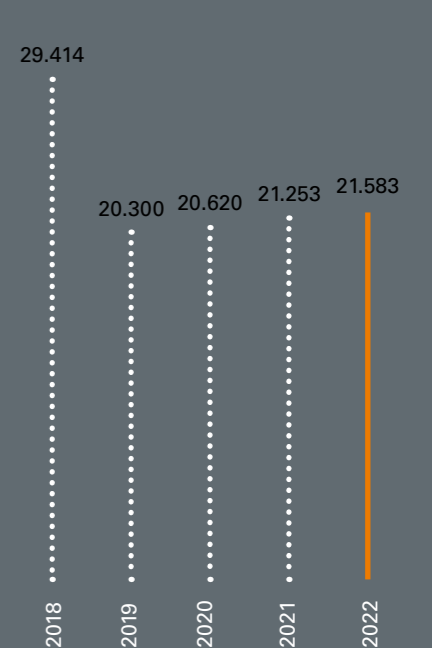
Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des lokalen Mietmarktes



Umsatzerlöse in T€

21.582,90

Steigerung durch Neubautätigkeit



Projekte

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

Mitgliedschaften



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



Industrie- und Handelskammer Freiburg

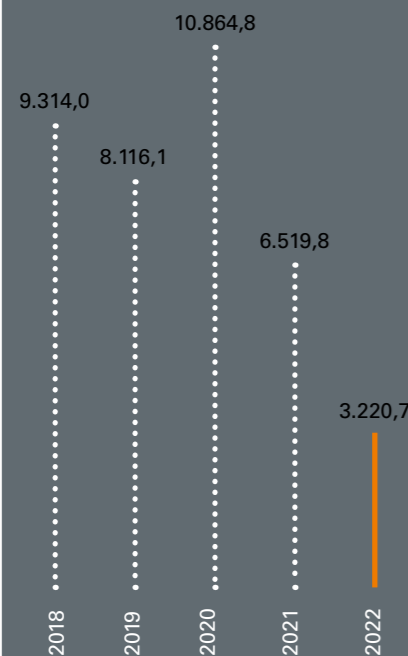


Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Investitionsvolumen Neubauten

3.220,7

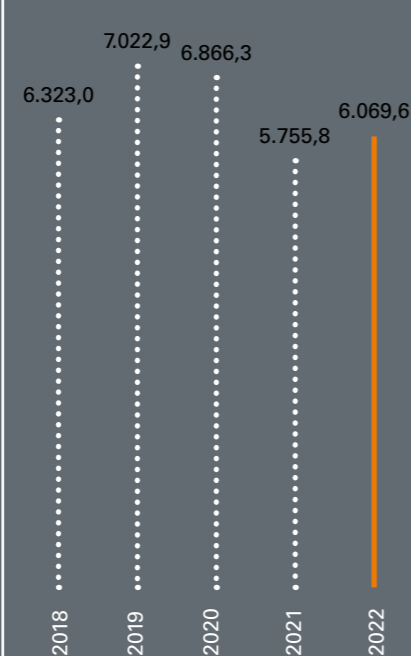
Weiterhin hohes Investitionsvolumen; Schwankungen aufgrund Bauabläufe



Investitionsvolumen Modernisierungen

6.069,6

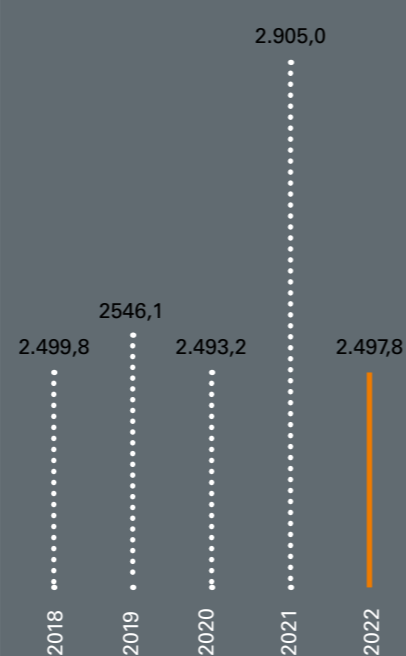
Weiterhin auf sehr hohem Niveau



Instandhaltungsaufwand

2.497,8

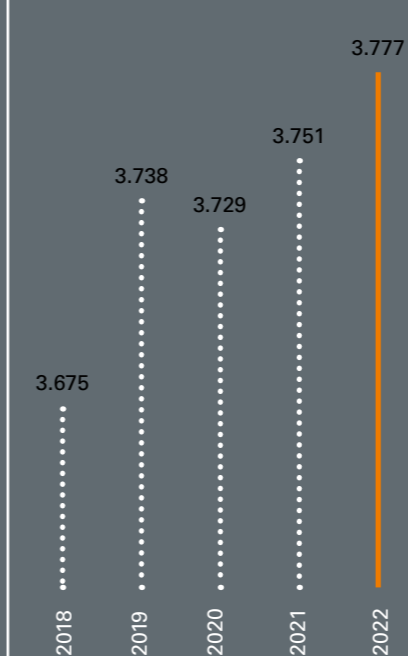
Weiterhin auf hohem Niveau



Anzahl Mitglieder

3.777

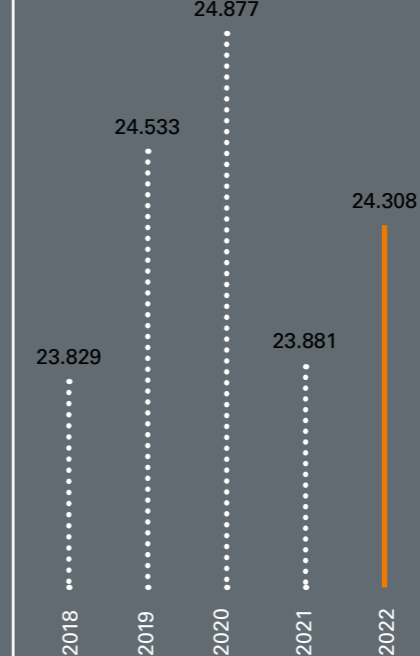
Steigerung der Mitgliederzahl



Gezeichnete Anteile

24.308

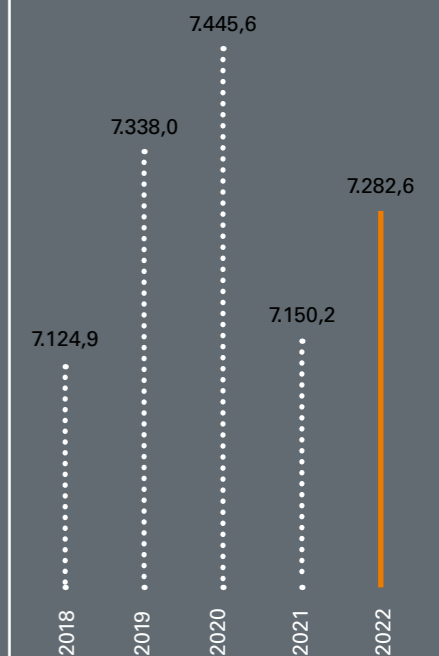
Steigerung der Mitgliederanteile



Geschäftsguthaben

7.282,60

Steigerung des Geschäftsguthabens



Gedankenraum schaffen

Krisen werden nicht gemacht. Sondern gedacht

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

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

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

Doch wo dann?



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

Bis der Propfen platzt

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

Willkommen im Wilden Westen.

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

Im selbsttäuschenden ‚Sowohl als auch‘

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

Teile und herrsche

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

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

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

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

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

Strategie des Aussitzens

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

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



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

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

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

Kurze Mathematik der Effizienz

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

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

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

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

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

Der Ausweg?

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

Die Verfestigung

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

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

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

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

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

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

Neue Achtsamkeit gegenüber den Modalverben

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

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

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



Baustopp im Markt – GEMIBAU baut trotzdem

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

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

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

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

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

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

Krisen UND Lösungen werden nicht gemacht, sondern gedacht.

Befunde

Statements

Wir laufen sehenden Auges in eine extreme Mangellage

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

Frank Peter Unterreiner
Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart

Carolin Hegenbarth,
Bundesgeschäftsführerin des Immobilienverbands Deutschland (IVD) in Focus-Online am 26.03.2023

Baubremse zu großem Teil selbstgemacht

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

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



Der Energieausweis zählt mehr als die Sozialverträglichkeit von Immobilien

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

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

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

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

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

Transformation gilt auch für die Politik!“

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

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

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

Komplexeste Lage nach der Wiedervereinigung

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

für das Archiv:

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

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

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

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

Befunde

Statements

Wohnungswirtschaft in der Zeitenwende – Renaissance solider Geschäftsmodelle



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bausektor kann führende Rolle bei der Bekämpfung des Klimawandels spielen



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

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

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

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

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

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

Axel Gedaschko, Präsident
des Spitzenverbandes der
Wohnungswirtschaft GdW

Neubau & Sanierung

Projekte 2022

Neubau

1

Louis-Pasteur- Straße Offenburg

Wohnen in Top-Lage Offenburgs

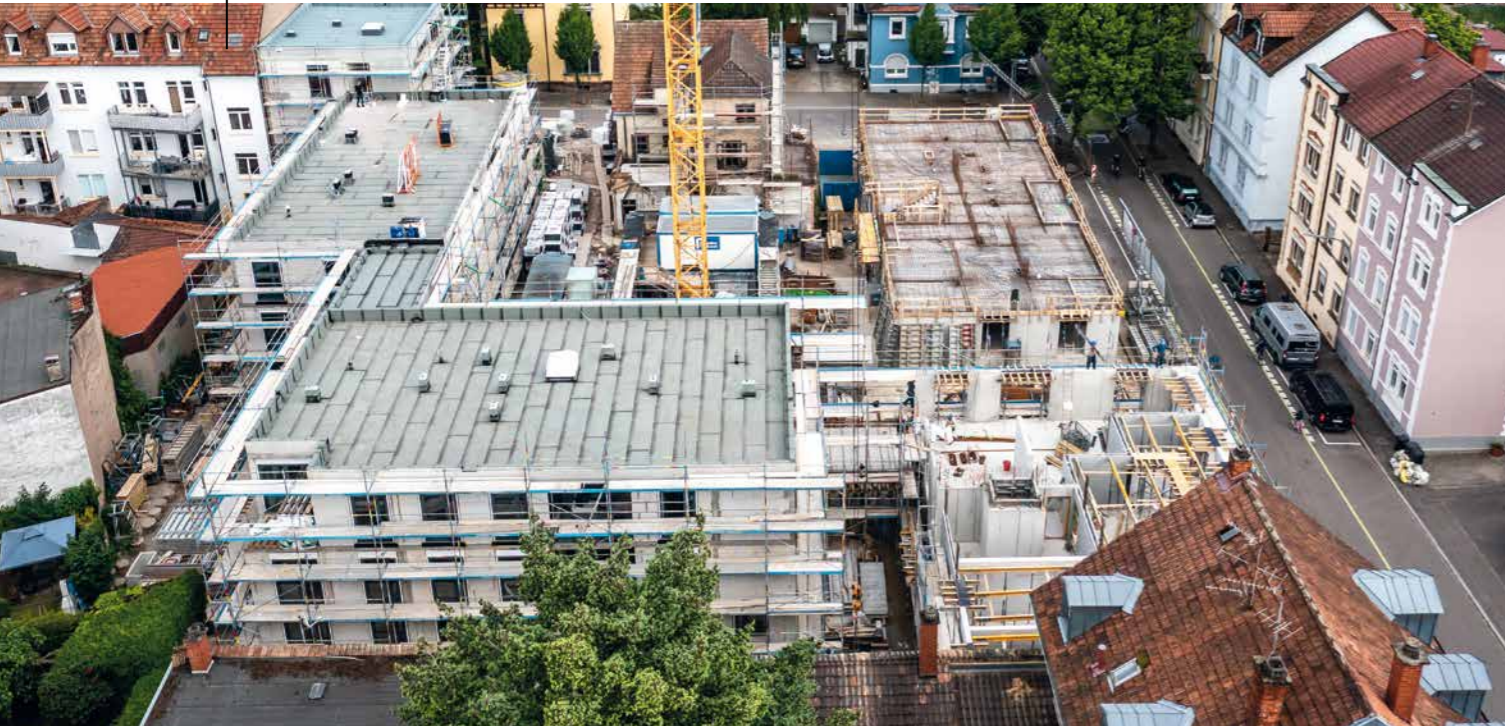
Die sechs Neubau-Reihenhäuser und vier Doppelhaushälften auf der Offenburger Lindenhöhe waren schnell vergeben. Kein Wunder, schließlich gehört die ruhige und doch zentrale Lage zu den beliebtesten Wohngebieten der Stadt.

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

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

2

Neubau

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

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

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

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

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

3

Neubau

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

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

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

4

Sanierung/Neubau

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

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

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

5

Modernisierung

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

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

6

Modernisierung

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

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



7

Neugestaltung

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

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

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

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

8

Neue Heizungsanlage

Am Gerberbach-Schleiergrün-Badstraße
Offenburg

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

9

Neugestaltung

Platanenallee 6/8
Offenburg

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



10

Bauvorbereitung

Jammstraße 9
Lahr**Bezahlbares Wohnen
in Lahr**

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

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

11

Modernisierung

Leopoldstraße 15-19a
Lahr



Wärme aus der Erde pumpen

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

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

12

Sanierung

Im Sulzbachfeld 3
Lahr



Dem GEG voraus: Einbau von Wärmepumpen

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

Das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des mittelbadischen Wohnungsmarktes befasst. Er hat sich den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben entsprechend, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Verkauf, Modernisierung und Hausbewirtschaftung ausführlich vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

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

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

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

Im vorliegenden Prüfungsbericht wurde bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung gem. § 38 GenG nachgekommen ist. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 23. November 2022 und 31.01.2023 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

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

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

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

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

Offenburg im Mai 2023

Markus Bruder
Aufsichtsratsvorsitzender

Organe, rechtliche Grundlagen**Gründung**

18.01.1951
Eingetragen am 19.10.1951
im Genossenschaftsregister GnR 390023
Amtsgericht Freiburg

Sitz

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

Aufsichtsrat

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

Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender
Peter Sachs

Mitgliedschaften

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

Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)

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

Vertreter nach Wahlbezirk (Stand 01.06.2023)**Wahlbezirk 1****Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg**

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

Wahlbezirk 2**Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim****Städte südlich von Lahr**

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

Wahlbezirk 3**Uffhofen, Hilbolsweier, Ortenberg, Ohlsbach, Elgersweier,****Zunsweier, Kinzigtal**

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

Wahlbezirk 4**Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag****Schutterwald, Neuried**

Boon, Alexander	Altenburger Allee 27	77656 Offenburg
Lichtenfeldt, Gisela	Wichernstr. 28	77656 Offenburg
Kupka, Günther	Am Stadtwald 6d	77656 Offenburg
Selzer, Viktoria	Altenburger Allee 29	77656 Offenburg
Preuß, Bernd	Berliner Str. 15	77656 Offenburg
Born, Diana	Neueueweg 4	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Wichernstr. 3a	77656 Offenburg
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neueueweg 2	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	Maria-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Vetter, Albert	Binzburgstr. 12a	77749 Hohberg
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Salem, Christa	Neueueweg 6	77656 Offenburg
Mitlewski, Kristina	Franz-Beer-Weg 8	77656 Offenburg
Schnebelt, Martin	Von-Röder-Weg 5	77746 Schutterwald
Irslinger, Wolfram	Binzburgstr. 37	77746 Schutterwald

Wahlbezirk 5**Offenburg-Innenstadt, Offenburg-Oststadt,****Bohlsbach, Griesheim, Weier, Reblandgemeinden**

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

Wahlbezirk 6**Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern**

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

Herausgeber:

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

Verantwortlich:

Dr. Fred Gresens, Vorstandsvorsitzender
Peter Sachs, Vorstand

Redaktion & Realisation:

michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:

GEMIBAU
Klaus Hohnwald
iStock

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