



GESCHÄFTSBERICHT
2023

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
Zurück aus der Zukunft

Taten offenbaren ihr Denken

26

Die Projekte
Neubauten, Sanierungen, Modernisierungen

42

Mieterbefragung
Was denken unsere Mieter über uns und das Wohnen bei der GEMIBAU?

44

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



Markus Bruder (Vorsitzender)
Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)
Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)



Silke Boschert (seit 27.06.2023)
Rainer Herrfurth
Martin Kern
Claudia Kohnle
Christine Mildenberger
Anne Nickert (seit 27.06.2023)
Alfred Schütz

Bilanzsumme

157.649,9

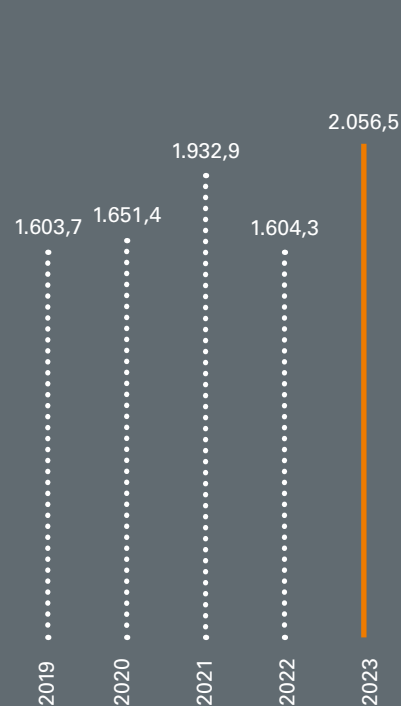
Deutliche Steigerung aufgrund von Neubauaktivitäten



Jahresüberschuss T€

2.056,5

Höchster Jahresüberschuss seit Bestehen der Genossenschaft



Dividende

6 %

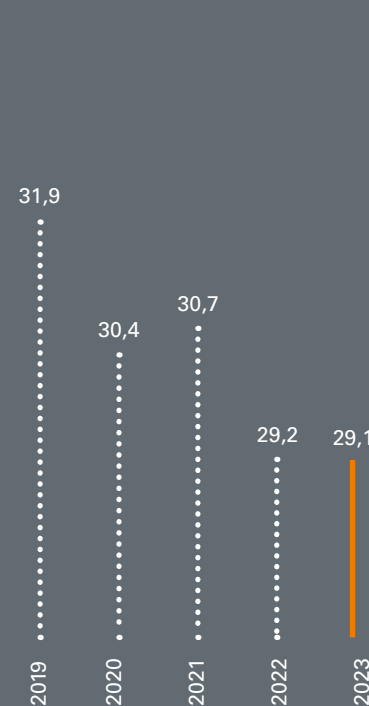
Ausschüttung 6 % Dividende liegt seit 20 Jahren über dem aktuellen Zinsniveau



Eigenkapitalquote

29,1

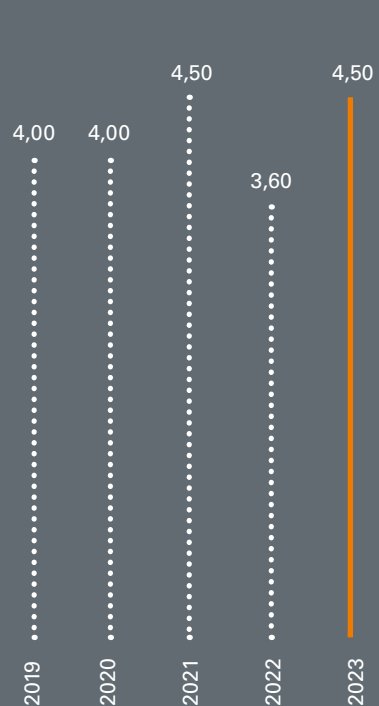
Weiterhin stabil auf gutem Niveau



Eigenkapitalrentabilität

4,50

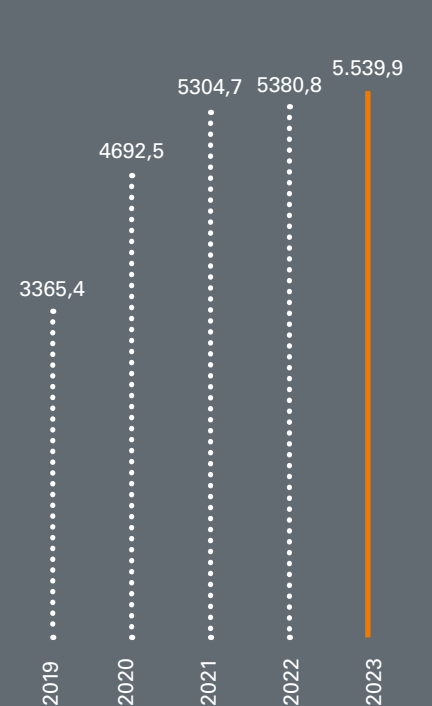
Konstant hohes Niveau



Cashflow

5.539,9

Konstant hoher Wert



Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

74

Vertreterversammlung am 27. Juni 2023

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2022 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

- Neuwahl: Silke Boschert, Anne Nickert

Personal

36

14 Mitarbeiter in Vollzeit und 10 Mitarbeiter in Teilzeit in der Verwaltung

2 Neueinstellungen, 1 Abgang

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb Vollzeit

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

3

3 Auszubildende

2

2 Personalversammlungen, Mitarbeitergespräche

Mieterzeitungen

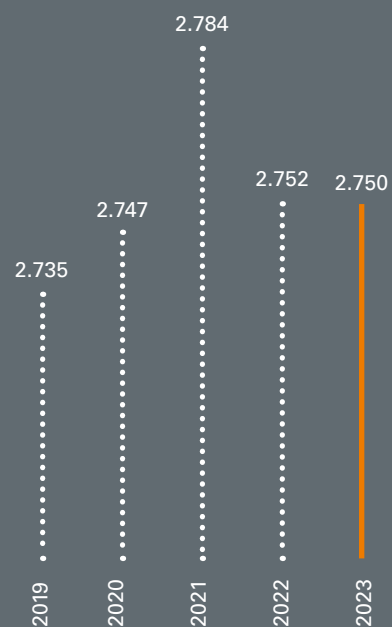
3

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

Eigene Mietwohnungen

2.750

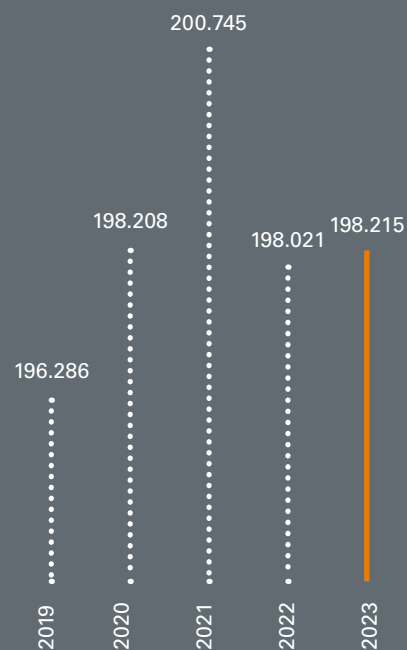
Keine Bestandsveränderung



Gesamtwohnfläche m²

198.215,29

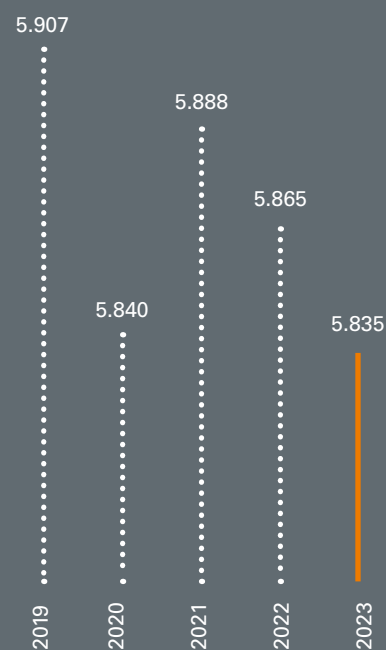
Geringe Erhöhung



Anzahl Bewohner

5.835

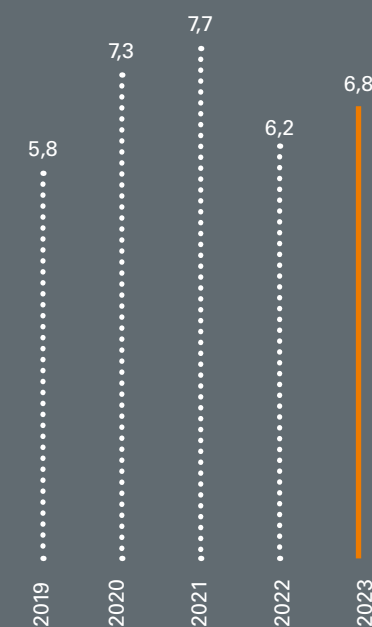
Geringfügige Abnahme



Fluktuation

6,8 %

Weiterhin überdurchschnittlich guter Wert

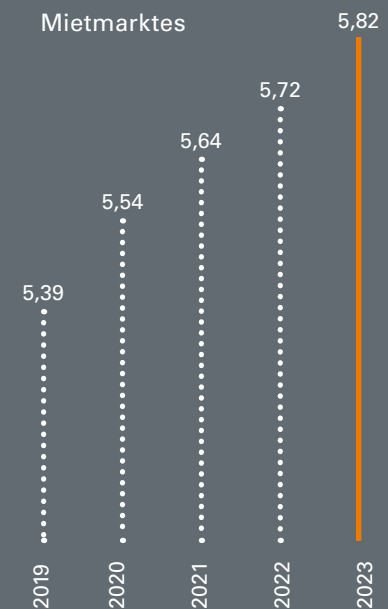


Durchschnittsmiete pro m²

5,82

Geringfügige Steigerung durch Mietanpassungen und Neubezug.

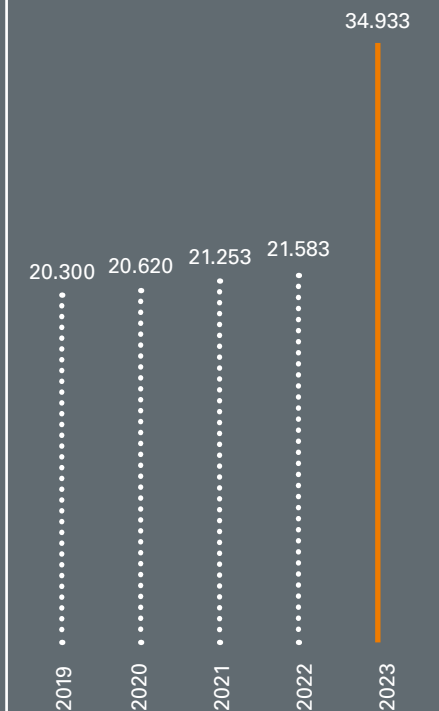
Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des lokalen Mietmarktes



Umsatzerlöse in T€

34.932,7

Deutliche Steigerung aufgrund Bauträgeraktivitäten



Projekte

Fertigstellung von drei Baurägerprojekten mit insgesamt 72 Wohneinheiten	Neubauquartier in Lahr mit insgesamt 53 Wohnungen (davon 24 öffentlich geförderte) und einer Kita	Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden	Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
Offenburg - Louis-Pasteur-Straße - Maria-Juchacz-Straße - Lihlstraße	Lahr - Jammstraße	Offenburg - Moltkestraße - Platanenallee/ Ahornallee	Lahr - Max-Reger-Straße - Im Sulzbachfeld - Leopoldstraße

Mitgliedschaften



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



Industrie- und Handelskammer Freiburg

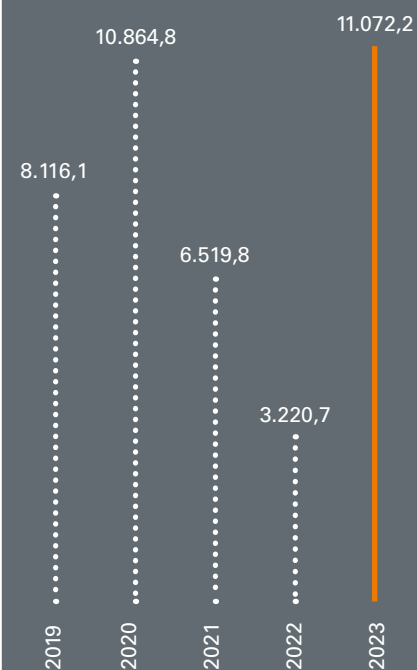


Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Investitionsvolumen Neubauten

11.072,2

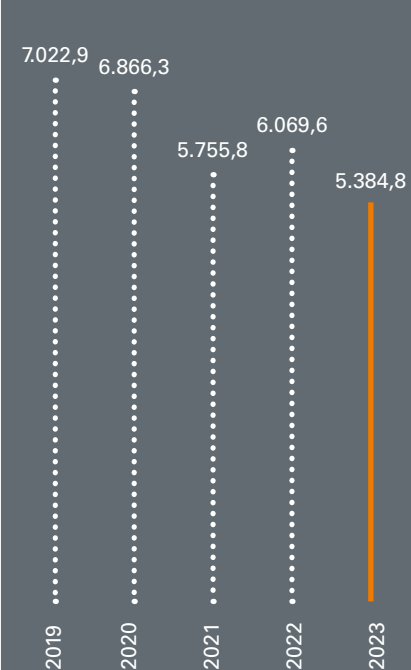
Sehr hohes Investitionsvolumen; Schwankungen aufgrund Bauabläufe



Investitionsvolumen Modernisierungen

5.384,8

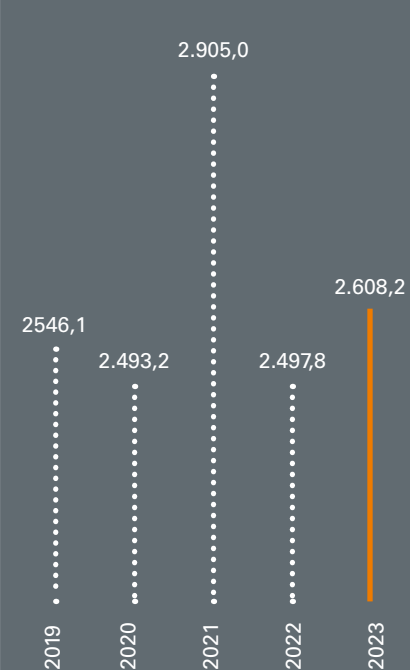
Weiterhin auf sehr hohem Niveau



Instandhaltungsaufwand

2.608,2

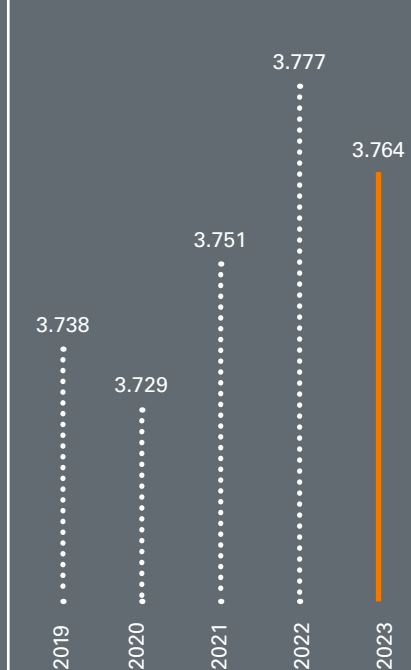
Weiterhin auf hohem Niveau



Anzahl Mitglieder

3.764

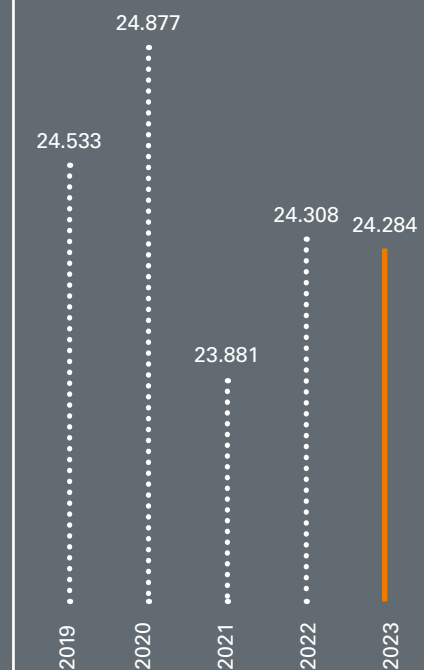
Geringfügige Änderung



Gezeichnete Anteile

24.284

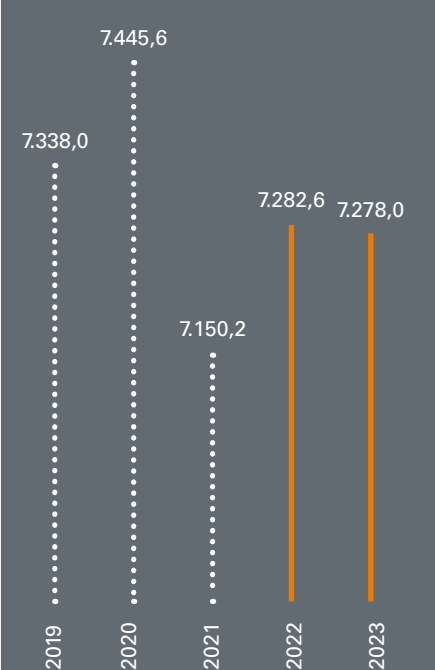
Geringfügige Änderung



Geschäftsguthaben

7278,0

Geringfügige Änderung



Gedankenraum schaffen

Zurück aus der Zukunft

Vom Umgang mit Vorhersagen

Es gibt zwei Möglichkeiten, an Konflikte heranzugehen.

Man betrachtet das, was ist und alle darin erkennbaren Aspekte. Man bewertet sie, ordnet sie ein und fokussiert auf die Details. Man sucht deren Ursachen zu ergründen, deren Wert und Nutzen. Logisch, sachlich, faktisch. Das ist eine Sache von Analytikern, Forschern, Juristen, Ökonomen, Strategen und Operateuren.

Oder man fantasiert. Dramatisiert. Malt sich aus, wohin das Offensichtliche konsequenterweise hinführen müsste, würde es nicht auf dem Weg dahin ein anderes. Dabei weiß man um die menschliche Psyche und begrüßt in ihr das Irrationale, Willkürliche und Unlogische. Das ist eine Sache von Spinnern, Propheten, Pessimisten, Optimisten, Künstlern und Visionären.

Wem würden Sie den Wohnungsmarkt anvertrauen?

Ein Vergleichsversuch.





1968

Die „Skyscrapers of the Future“, bereits vor 56 Jahren vorausgesehen von Klaus Bürgle, zeichnen eine damals futuristische, dem Heute recht nahekommende Idee des Zusammenlebens und Wohnens. Viele Entwicklungen sind darin sichtbar, die damals noch blanke Fantasien waren. (siehe hierzu Seiten 19 - 21)

Die Ausgangslage ist simpel, von allen sehr leicht zu verstehen. Sowohl von den Betroffenen, als auch von den Verantwortlichen. Die Dramatik aber scheint noch immer nicht deutlich genug, sie ihrer angemessen zu ändern. Da können die gelegentlichen Bemühungen der Ursachenbeteiligten, sie in Talkshows der Öffentlichkeit als Phänomen höherer Komplexität verkaufen zu wollen, schon fast beleidigend wirken. Wie gesagt, die Ausgangslage ist klar und in ihrer Deutlichkeit gerne wiederholt:

Es fehlen achthundertdreißigtausend Wohnungen [1].

Die Unterdeckung treibt die Mietpreise in die Höhe.

Die sozial Schwächeren haben dabei überproportional das Nachsehen.

In die Keller des Mittelstands läuft kaltes Wasser

Das ist nichts Neues. Seit Jahren geht das schon so. Bislang fast lautlos. Allenfalls neu, weil verdrängt (weil unangenehm), ist der Umstand, dass sich der Maßstab, was mit „sozial schwach“ zu meinen ist, Jahr um Jahr verschiebt: Der Pegel der Unbezahlbarkeit von Mieten hat mittlerweile auch den ohnehin vielfältig durch die Politik belasteten Mittelstand bis knapp unters Kinn geflutet. Jeder Siebte ist ausgerechnet im reichen Baden-Württemberg von Armut betroffen (bundesweit sind es 14,2 Mio. Menschen)[2].

Das Zelebrieren der Lähmung mündet im Kauf von Gold

Alles danach Angeführte sind kausale Einzelteile ohne die von den Schaltstellen hinreichend spürbare Bereitschaft, wirksam an deren Stellschrauben zu drehen: Dass immer mehr Wohnungen u.a. auch vor dem Hintergrund der aus Krisen eingetroffenen und zu erwartenden Zuwanderungen fehlen werden (wieviel genau, bleibt je nach Interpretationsinteresse strittig, aber im Grunde unwichtig: Ob es statt befürchteter 1,2 Millionen „nur“ 830.000[1] sind, eignet sich kaum für Trost). Dass die Mietpreise disproportional stärker steigen als die Bezahlbarkeiten, sprich Löhne, die nicht parallel steigen sollten (von deren Spiralwirkung die Politik abrät). Ebenso dass die Zinsen steigen, weshalb die Bauwirtschaft stagniert, nicht aber die Zunahme staatlicher Bau- und Energieauflagen. Wie zuletzt durch das Heizungsgesetz, das mit massenweiser Bestands-Entwertungen den Immobilienmarkt in Turbulenzen stürzt und Bauherren in einen die Wohnungsnot verstärkenden Schwund der Zuversicht, dass Vermietung noch die bessere Investition sei als eine in Gold.

Selbst wenn: Selbst dem, der nach wie vor dem Bau eines Mietshauses statt dem seines Goldbaren-Tresors den Vorzug gäbe, fehlen mittlerweile die Fachkräfte. Oder gar das Bauunternehmen, weil zwischenzeitlich pleite.

So bleibt der gern ambitioniert erscheinende Suche nach dingfesten Ursachen und Verantwortlichen oft nicht mehr, als ihre eigene Lähmung zu zelebrieren, umzingelt von Unmöglichkeiten, hauptverursacht durch das Beharren auf jeweils eigenen Interessen.

Die Entschuldigung für Lähmung: Die Vektorsumme aller Wahrheiten ist Null.

Hier einen Schalter zu finden, einen Hebel, diesen schwer beladenen, aber führungslosen Zug bei seiner rasanten Fahrt in den Frontalcrash noch kurz vor dem Fiasko umzulenken, wird auch insbesondere deshalb so komplex, ja fast schon verunmöglicht, weil der Neuzeitmensch im Medium Internet eine alles entschuldigende Offenbarungs-Erfahrung machte: seine Ohnmacht.

Die unendliche Verfügbarkeit von Meinungen, Ansichten, Realitäten und Wahrheiten lehrte ihn, dass es in ihrem unüberblickbaren Facettenreichtum zu jeder Wirklichkeit eine ihr entgegengesetzte gibt. Klimawandel (ja!/jein!), Impfung (nötig!/unnötig!), Meinungsfreiheit (besteht!/besteht nicht!), Mietpreisbremse (greift!/greift nicht!), EEG (sinnvoll!/Unsinn!), Fördermittel (verfügbar!/gestrichen!). Keine Tatsache, der dort nicht ihr Gegenteil vorgehalten würde. Oft plausibel und gut belegt mit Daten, Zahlen und Fakten aus seriös wirkenden Quellen von durchaus kompetenten Experten. Das macht mürbe, müde und hilflos.

Denn es ist nicht so, dass es keine richtigen Lösungswege gäbe. Eher zuviele davon. Das verschiebt den Fokus: Der Streit um Lösungen bleibt im Kreisen um Deutungen von Wahrheiten stecken. Die Höllenfahrt kommt nicht zum Stehen, weil jeder jedem voller Überzeugung bei voller Fahrt ins Steuer greift.

Da darf man fragen: Woher nehmen sie alle nur ihre Gewissheiten?

1) Schätzungen des Zentralen Immobilien Ausschusses

2) Paritätischer Armutsbericht 2024 des Paritätischen Gesamtverbands, veröffentlicht am 26.03.2024

Bürokratische Genehmigungsprozesse für Kleinbauten:

Die Notwendigkeit umfangreicher Genehmigungen, selbst für kleine Bauprojekte wie Gartenhäuser oder Schuppen, kann als unnötiger bürokratischer Aufwand gesehen werden.

Womit der Staat seine Bürger vor sich selbst zu schützen gedenkt: kleiner Auszug aus dem Katalog der Bauvorschriften

Verpflichtende Dachbegrünung:

Obwohl Dachbegrünungen viele Vorteile bieten, kann es als unsinnig erscheinen, wenn die Verpflichtung auch für Gebäude gilt, bei denen es technisch oder wirtschaftlich unpraktisch ist.

Vorschriften für Kamin- und Schornsteinhöhen:

Strenge Anforderungen an die Höhe oder den Standort von Kaminen und Schornsteinen können unnötig einschränkend sein.

Höhenbegrenzungen für Häuser:

In manchen Gebieten gibt es strikte Begrenzungen für die Gebäudehöhe, die innovative oder moderne Architektur einschränken können.

Dachneigungsvorschriften:

Vorschriften über die Neigung von Dächern können als übermäßig einschränkend betrachtet werden, besonders wenn sie die Nutzung als Wohnraum begrenzen.

Barrierefreie Zugänge bei kleinen Projekten:

Obwohl Barrierefreiheit wichtig ist, können die Anforderungen für kleine Projekte oder Gebäude als übermäßig anspruchsvoll betrachtet werden.

Garagenpflicht für Neubauten:

In manchen Regionen ist der Bau von Garagen oder Stellplätzen obligatorisch, auch wenn der Bedarf oder Wunsch nicht besteht.

Begrenzungen für Haustierhaltung:

Bauvorschriften, die die Haltung von Haustieren in bestimmten Gebäuden oder Wohnungen einschränken, können als übermäßig restriktiv angesehen werden.

Anforderungen an spezielle Bodenbeläge:

Die Verpflichtung, bestimmte Bodenbeläge oder Materialien zu verwenden, kann die Gestaltungsfreiheit einschränken und unnötige Kosten verursachen.

Übermäßige Lärmschutzanforderungen:

Obwohl Lärmschutz wichtig ist, können strenge Vorschriften dazu führen, dass Gebäude übermäßig isoliert werden, was Kosten und Komplexität erhöht.

Abstand zwischen Gebäuden:

Strenge Vorschriften zum Abstand zwischen Gebäuden können die effektive Nutzung von Grundstücken erschweren, insbesondere in städtischen Gebieten.

Verbindliche Mindestgröße für Zimmer:

Einige Vorschriften schreiben eine bestimmte Mindestgröße für Zimmer vor, was die Flexibilität bei der Raumaufteilung einschränken kann.

Fenstergrößen und -form:

Einige Bauvorschriften regeln sehr spezifisch, wie groß und in welcher Form Fenster in einem Gebäude sein müssen. Das kann als Einschränkung der architektonischen Kreativität angesehen werden.

Regulierung von Sonnenschutz und Markisen:

Vorschriften, die Sonnenschutzsysteme oder Markisen einschränken, können als unsinnig angesehen werden, insbesondere in Regionen mit viel Sonnenschein.

Vorschriften zur Fassadengestaltung:

Strenge Vorschriften, die spezifische Fassadenelemente oder -gestaltungen vorschreiben, können die Freiheit bei der architektonischen Gestaltung einschränken.

Energieeffizienzstandards für historische Gebäude:

Die strenge Anwendung moderner Energieeffizienzstandards auf historische Gebäude kann deren Charakter und Authentizität beeinträchtigen.

Regulierung von Garten- und Landschaftsgestaltung:

Einige Vorschriften regeln sehr spezifisch, wie Gärten oder Landschaften gestaltet werden müssen, was kreative Lösungen einschränken kann.

Sicherheitsvorschriften für Spielplätze:

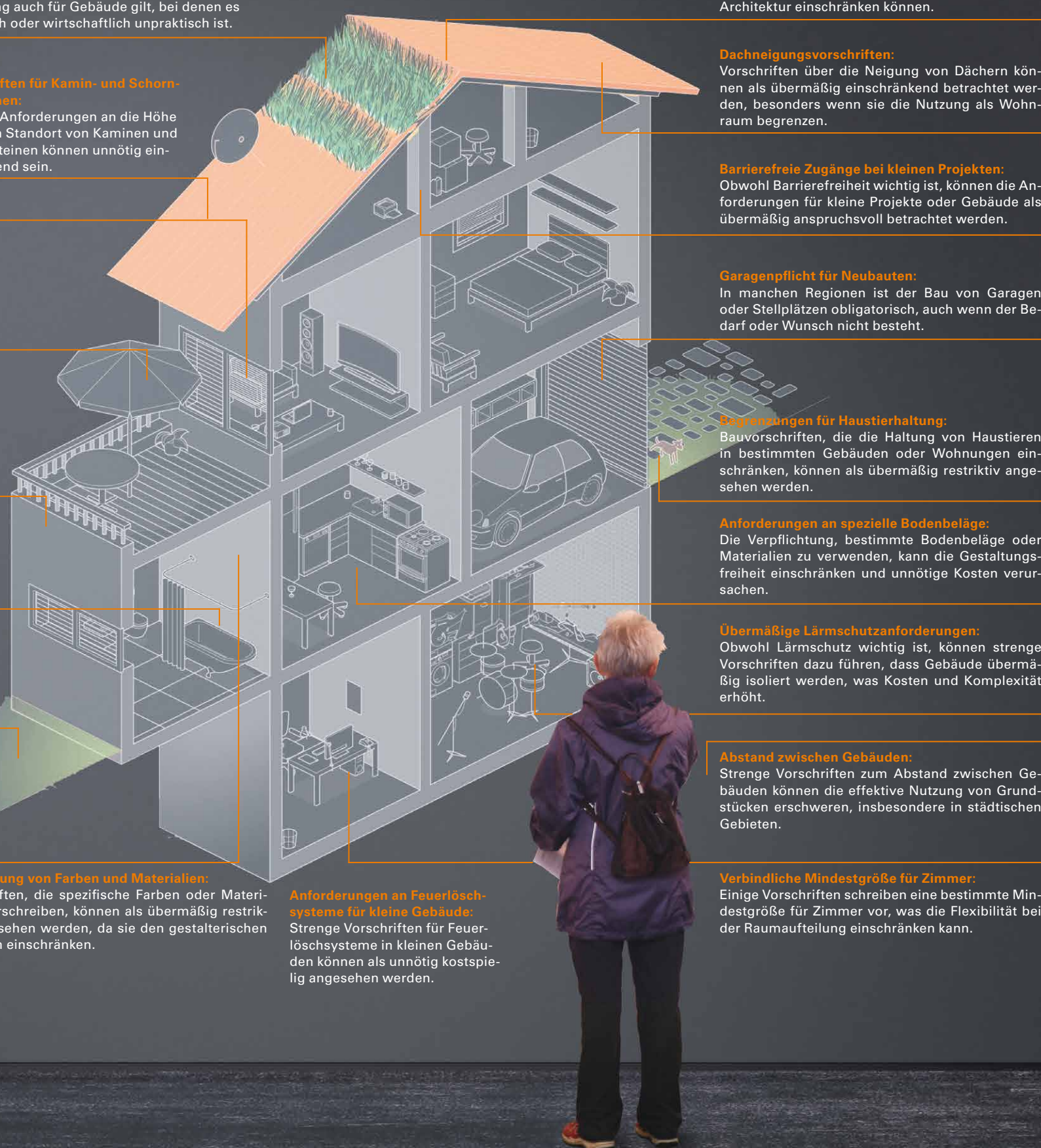
Während Sicherheit wichtig ist, können übermäßige Vorschriften, die bestimmte Materialien oder Geräte ausschließen, den Spaßfaktor für Kinder beeinträchtigen.

Regulierung von Farben und Materialien:

Vorschriften, die spezifische Farben oder Materialien vorschreiben, können als übermäßig restriktiv angesehen werden, da sie den gestalterischen Freiraum einschränken.

Anforderungen an Feuerlöschsysteme für kleine Gebäude:

Strenge Vorschriften für Feuerlöschsysteme in kleinen Gebäuden können als unnötig kostspielig angesehen werden.



So fühlt sich Ohnmacht an: Wasser von unten, Druck von oben

Zwei Gewissheiten treten dabei in der Wohnungsmarktdebatte besonders hervor: Die Politik reguliert

- 1.) zu wenig.
- 2.) zu viel.

Und prompt ist sie wieder da, diese kaum auflösbare Gegensätzlichkeit von berechtigt Gleichzeitigem.

Der Politik selbst, so die eine Seite, seien die rund 20.000 Bauvorschriften zu wenig. Was schlüssig, weil existenzimmanent wäre: Sie muss schließlich ihr eigenes Dasein mit Taten begründen (1990 waren es noch rund 5.000 Vorschriften). Und sie meint es mit allem, wie wir später lesen werden, stets „gut“.

Den Mietwohnungs-Bauherren allerdings erscheinen sie zu viel. Denn diese würden ihre Freiheit einschränken und bezahlen sollen sie auch noch dafür. Örtliche Gestaltungsvorschriften, Barrierefreiheiten, Geländerhöhen, verpflichtende Dachbegrünungen, Markisenbreiten, Garagenpflicht, Effizienzaufgaben ... so sehr von unten der Pegel der Unbezahlbarkeit von Mieten bereits durch äußere Faktoren wie Grundstücksknappheit, Zinsentwicklung, Zuwanderung, Urbanisierung oder Soziodemografie, steigt, so sehr drückt von oben die staatlich hausgemachte Bürokratisierung mit ihren gemeinwohlvermuteten Anforderungen auf die wohnbauwilligen Bauherrenschaften.

Dazwischen die Menschen, die davon abhängig sind. Von einem Dach über dem Kopf. Weil es ohne draußen lebensgefährlich ist.

Schelte vom größten Wohnungsbauträger Deutschlands

So drängt sich eine der beiden oben genannten Sparrings-Wahrheiten in den Vordergrund: Man müsse entbürokratisieren, die Bauvorschriften lockern. „Es gibt keinen anderen Weg,“ so Rolf Buch, Vonovia-Chef über 483.000 Wohnungen in der Bundesrepublik am 10. Mai 2024 mit seiner Schelte in Fokus Online, „als dass der Staat die Investoren zur Investition einlädt und ihnen

also Flächen gewährt, gestalterischen Freiraum einräumt und kapitalistische Rendite, also die angemessene Verzinsung ihrer Investitionen, gestattet“. Denn Wohnungsnot, so die Diagnose, „erhöhe die Ungleichheit und spiele populistischen Parteien in die Hände“.

Dieser listige Hinweis an die Ampel, mit einem ambitionierteren Wohnungsbau gleich die Demokratie zu retten (bzw. ihr Amt), mag vielleicht etwas zu weit gesprungen sein. Ihn aber weiter schleifen zu lassen, wird auch ohne politisches Lager-Bekenntnis von Betroffenen und ohne besondere Fachexpertise zur Zukunftsforschung den sozialen Frieden zunehmend empfindlicher belasten.

Wohnungssituation Deutschland: Produkt der Null-Fehler-Toleranz?

So fehlt nicht nur dem Vonovia-Chef, sondern immer größeren Teilen der Bevölkerung das „Verständnis, warum unsere gesamte Regierung dieses Thema nicht sehr viel beherzter angeht“.

Die Erklärung dafür liefert Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie: „Der Staat hat mit seinen gut gemeinten Eingriffen in den freien Wohnungsmarkt diesen nicht etwa gerechter und ökologischer, sondern kaputt gemacht“. Bedeutet: Würden die Verursacher eines Problems dieses selbstkritisch auflösen, käme dies einem Eingeständnis problemverursachenden Handelns gleich. Aber, so Habeck in seinem Vortrag über Staat und Bürokratie auf dem Kongress „Zukunftstag Mittelstand 2024“ am 13.3.24: „Der Staat macht keine Fehler“ [3].

Aber genau das sehen im Mietwohnungsbau engagierte Profis anders. Ihre Lösungsansätze lassen sich u.a. in diesen 5 Punkten zusammenfassen:

3] Zitat Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck: „Die Bürokratie ist wie eine Last auf uns. Das Gute ist, sie abzubauen, kostet kein Geld. Sie kostet nur, und das ist der Punkt, den ich machen will, unternehmerischen Mut. Wenn das buchstäblich so gemeint ist, warum ist die bürokratische Last so hoch? Nun, weil Bürokratie-Verwaltung ja quasi der Staat ist (...) man muss also verstehen, die Bürokratie entsteht aus etwas Gutem heraus. Wenn man nur sagt, das sind alles Idioten, versteht man nicht, warum. Da, wo das Problem ist, ist etwas Gutes, denn der Staat macht ja keine Fehler.“

1.) Radikale Entbürokratisierung der Bauwirtschaft und Entpolitisierung des Bauens.

Höhere Praxisnähe und Pragmatik bei der Formulierung und Durchsetzung politischen Willens.

2.) Konjunkturprogramm Wohnungsbau.

Statt mit Bürgergeld und Kindergrundsicherung den Sozialstaat weiter auszubauen, wäre die effektivste Sozialpolitik ein staatliches Wohnungsbauförderprogramm. 40 Prozent der Baufirmen klagen über Auftragsmangel. Jede zehnte Baufirma steckt bereits in Finanzierungsschwierigkeiten.

3.) ÖPNV ausbauen: ohne andere Verkehrspolitik kein Bauboom.

Da preiswertes Wohnen im städtischen Bereich kaum mehr erreichbar ist, Ausweiten des Erschließungsraums über einen hervorragenden öffentlichen Nahverkehr.

4.) Dringend Zinssenkung der EZB.

Inflationsbekämpfung (auch durch das Einhalten der Schuldenbremse) ist wichtige Voraussetzung für die Sanierung der Bauindustrie.

5.) Senken kostentreibender Baustandards.

Staatlich bedingte Kosten beim Wohnungsbau von fast 37 Prozent [4] senken durch u.a. weniger Umweltschutz und mehr Freiräume bei Baugenehmigungen.

- 4] ZIA-Schätzung auf Basis ARGE-Kiel Bauforschungsbericht
- 7 % Grunderwerbssteuer / Notarkosten
- 5 % energetische Anforderungen
- 5 % Vorgaben sozialer Wohnungsbau
- 5 % Techn. Bestimmungen / Normen / Qualitätsstandards
- 3 % kommunale Anforderungen / Auflagen
- 1 % Grunderwerbskosten
- 11 % Umsatzsteuer
- = 37 % staatlich bedingte Kosten am Verkaufspreis eines typischen EFH bei Kauf vom Projektentwickler

Aber die Fachleute sind keine Politiker

Solches gefordert ist schnell. Politisch und rechtlich aber kann die Wohnbaubranche – außer konsequent engagierter Informationsarbeit – selbst wenig tun, um die Wohnungsmisere zu dämpfen. Aber bautechnisch kann sie Impulse geben. So zielt das Innovationsverhalten der Produzenten nach den prosperierenden Jahren zinsgünstigen Weckens von Bedürfnissen mittlerweile eher ab auf kosteneffizientes Decken von Bedarfen.

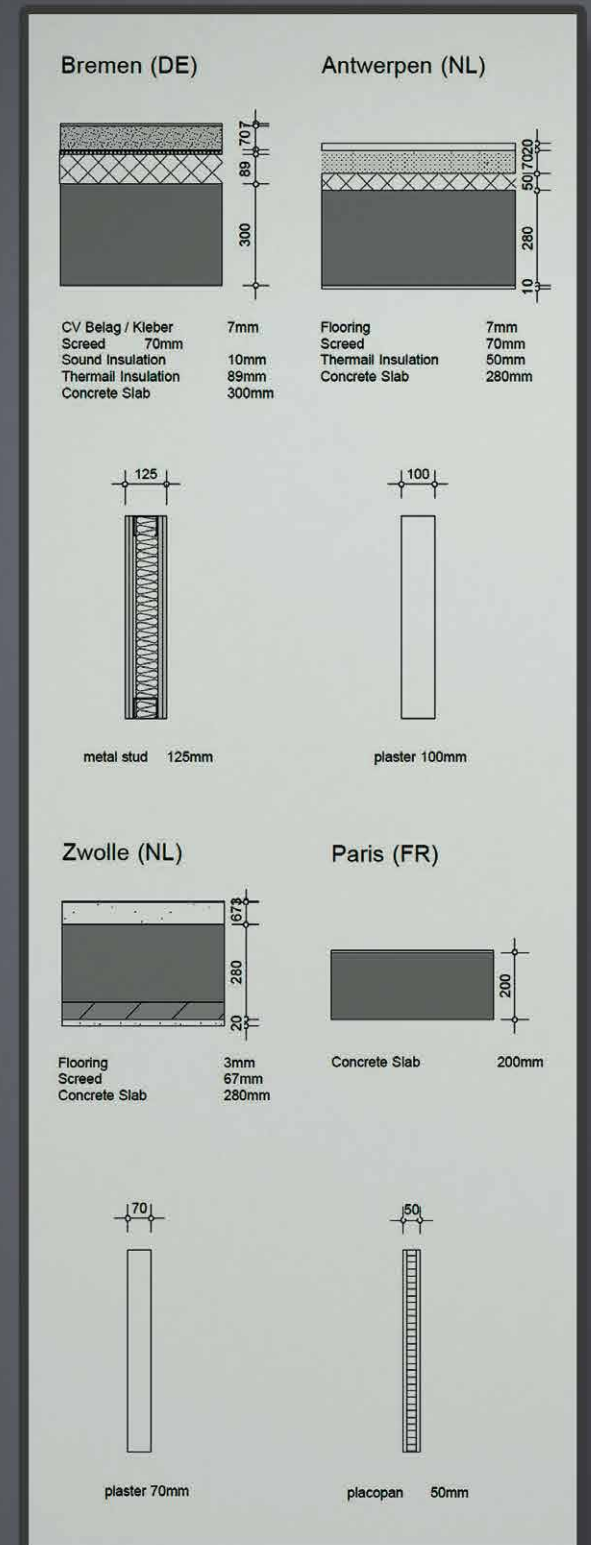
Hierfür bieten sich Philosophien und Methoden der industriellen Bauweise mit Prefab-Teilen an, mit vorgefertigten, hoch-standardisierten Bauteilen, die in Massen gefertigt wie Lego zu Wohngebäuden zusammengesetzt werden können. Dies beschleunigt nicht nur erheblich die Bauphase, sondern spart Personal, Ressourcen und Kosten.

Kostenbewusstes Bauen mit Förmchen

Zu der seriellen Vorfertigung von Prefab-Bauteilen kommt der Aspekt ihrer Materialität: Baustoff kostet schließlich Geld, deren Volumen ist ein Faktor mit multiplizierender Wirkung. Und wieso, so die Logik, können dann Zwischenwände und Raumdecken nicht dünner sein? Wieso können Fenster – statt als technisch aufwändige Ausschnitte in extra gemauerten Mauerwänden – nicht komplett von der Decke bis zum Boden gehen?

In den Niederlanden gelingt dies, auch in Frankreich. Dort sind Decken und Wände bereits so dünn, dass am Nachbargeschehen beteiligte Mieter in Frankreich neidvoll nach Deutschland schauen, in dem die Vorschriften zur akustischen Dämmung so hoch sind wie in kaum einem anderen Nachbarland. Auch zu den Einblicken des Straßenpublikums durch die Fenster haben die Holländer aufgrund ihrer Kultur des Vertrauens und der offenen Nachbarschaften ein deutlich entspannteres Verhältnis als die Deutschen. Viele schließen dort sogar ihre Haustür nicht ab. Wäre also nicht auch der Einbau einer teuren Schließanlage verzichtbar? Es findet sich sicher eine Partei, die soziokulturell hierfür > „aufgeschlossen“ wäre.

Übliche Decken- und Wandstärken

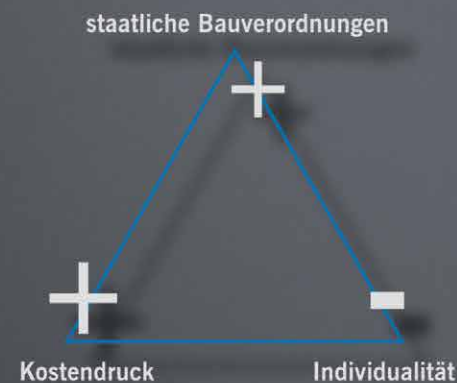


Bauen im Raster

Ein solches industriell inspiriertes Prefab-Konzept im schnellen Nachkriegs-Wiederaufbaustil Japans basiert wiederum auf der Idee extrem standardisierter Grundrisse, ohne die solche Einsparungs-Effekte nicht möglich werden. Dies mag an die Förmchenmentalität in Sandkästen erinnern, in denen ein Häufchen dem anderen gleicht oder an die Massenmenschhaltung großer, uniformer Wohnsilos in Cityrandlagen. Wer solche Gebäude und Wohnungen anschaut, wird sich fragen können, wo hier der gewohnte Komfort der Ungestörtheit, Intimität und Individualität bleiben. Selbst was im kreativen Bemühen um modernere Architekturen von außen zunächst chic aussieht, lässt nach innen auf den eigenen Teller blicken, hören, gar riechen. Für ein noch näheres Zusammenrücken rütteln manche Planer bereits an der in Deutschland einmaligen (darum aus europäischer Sicht „exotischen“) 2,5-Meter-Abstandsregel.

Bezahlbarkeit hat eben ihren Preis.

Stopp!



Gefangen im magischen Bermuda-Dreieck des Wohnungswesens: Was wird nachgeben?

Was geschieht hier gerade? Diese Frage wird existenziell für die Gesellschaft sein

Sie kommt auf leisen Sohlen aus der Wohnungsbranche – zugegeben mit zunehmender Brisanz – angeschlichen, scheint sich aufgrund politischen Kleinhaltens nur dort aufzuhalten und wird dennoch, zu späterer Überraschung aller Nichtvisionäre, zum umfassenderen Thema aufplatzen und die Gesellschaft prägen: Denn es geht bei der Wohnbaupolitik um nichts weniger als die Zukunft der menschlichen Würde.

Die Sache wird beharrlich festgehalten in einem Beziehungsdreieck unveränderlicher Größe mit den drei Polen „staatliche Regulierung“, „Kosten“ und „Individualität“.

Aufgrund seiner fixen Dimension müssen sich die drei beteiligten Pole stets untereinander ausgleichen: Je größer die Verdrängungsmasse des einen, desto weniger Raum bleibt den anderen.

Das Regelbollwerk an staatlichen Bauauflagen nimmt jedoch an Volumen zu. Mit zudem steigender Dynamik (Heizungsgesetz, Überlagerung des nationalen Baurechts von EU-Vorgaben, Zumutbarkeits-Verständnissen, usw).

Doch auch die Verdrängungsmasse der nicht staatlich verpflichteten Kosten steigt. Durch Zinsen, Grundstücksverknappung, Inflation, usw.

Da nun zwei der drei Pole an Masse gewinnen, bleibt nur noch das Zurückweichen des dritten: des Individuums durch Duldung seiner schwindenden Individualität.

Als immateriell humaner Wert passt er ohnehin am wenigsten zu den objektiven in Excel.

Voll im Megatrend I:

dem konformistischen Kollektivismus

Damit folgt die Reglementierungs-Politik dem Megatrend des „konformistischen Kollektivismus“, **des priorisierten Wohlergehens der Gemeinschaft unter dafür notwendiger Einschränkung persönlicher Freiheiten.**

Neben seiner sehr prägnanten Premiere bei der Pandemie ist er u. a. zu finden z.B. in der Zukunft des Individualverkehrs, des Bargelds, der Ernährung, des Sprachgebrauchs, oder der Wohnungsnutzung – Beispiel „Fehlallokation“. Die (nicht nur) den Berliner Linken Anlass ist, ein Recht auf Wohnungstausch bundesgesetzlich verankern zu wollen. Mieter:innen sollen dabei unter Beibehaltung der jeweiligen Vertragskonditionen gegenseitig in bestehende Mietverträge eintreten können – ohne Erhöhung der Mieten. Vermietende sollen die Zustimmung zum Wohnungstausch nur aufgrund besonders triftiger Gründe verweigern dürfen. So soll z. B. der alleinstehende Renter an seinem Lebensabend gezwungen werden können, seine Wohnung einer personell überzahligen Mietpartei zu überlassen.

Dieses Extrem mag noch als isolierte Idee einzelner deutbar sein, sie ist aber Ausdruck bestimmter Drifts im Denken, das bereiter zu werden scheint, lang erkämpfte Freiheiten wieder infrage zu stellen.

Um so mehr lohnt ein Blick in die Köpfe:

Megatrend II:**Sharing Economy & Collaborative Consumption**

Da der oben beschriebene Wohnungstausch-Befohlene in der Vision mancher Gestalter einer neuen Welt dank eines weiteren, längst forcierten Megatrends, der Sharing-Economy, kein eigenes Auto mehr besitzen wird (bzw. soll), kaum noch eigene Möbel, eigene Haushaltsgeräte oder eigenes Werkzeug, ob Computer, Akkuschauber oder Heckenschere (gibt es mittlerweile alles zu mieten), kurz: da sich die Bedeutung von Eigentum ebenfalls zugunsten des Kollektivismus grundlegend wandelt, fällt sein Umzug leicht. Es gibt nicht mehr viel eigenes Hab' und Gut umzuziehen.

Airbnb installierte das Sharing-Konzept bereits sehr erfolgreich im Denken der Öffentlichkeit beim Wohnungstausch für Urlaubsreisende. Dies zu übertragen auf das Wohnen generell dürfte eher an logistischen und juristischen Fragen scheitern, weniger an ideologischen.

Diese Diagnose stützen Zukunftsforscher, die überzeugt sind, dass sich das ICH künftig zu einem WIR „co-individuell“ entwickelt. In der individualisierten Gesellschaft der Zukunft stehe nicht mehr das einzigartige, autonome Ich im Vordergrund, sondern die Verortung des Individuums in Gemeinschaften. Das Individuum entdeckt sich als Teil einer kollaborativen Wir-Kultur neu. „Problemlösung wird“, so der eloquente Traum der Zukunftspropheten, „nicht mehr als isolierte Aufgabe einzelner Akteure wie Individuum, Staat oder Wirtschaft gesehen, sondern als strukturelles, gemeinsames Anliegen“. Also von Individuum, Staat und Wirtschaft. Von wem sonst?

Nebenbei: Das Wohlergehen wird im „co-individuellen Wir“ zur Voraussetzung. Dies – so ist zu hoffen – könnte dann wohl die größte Gefahr für diesen Trend sein. Aber auch daran arbeitet man, diese zu mildern, Stichworte > „cancel culture, woke, political correctness). Im durchkontrollierten China gibt es dafür bereits Sozialpunkte.

Megatrend III:**Liquid Work Space & Tectiture**

Schauen wir kurz weiter in die Köpfe von Visionären: In solch instabilem Zustand eines modernen, eigentumsbefreiten Nomaden angekommen, kann dessen Wohnform und Wohnumgebung situativ mit seiner jeweiligen Lebensphase flexibel synchronisiert werden. Die aktuelle Idee, die Wohnraumgröße mit der Personenanzahl synchronisieren zu wollen, ist ein Anfang dazu. Die Regel „Alte Bäume verpflanzt man nicht“, verliert ihre Gültigkeit. Traditionelle Werte wie Langfristigkeit, Sicherheit, und Gewohnheitsrecht erodieren zugunsten der Flexibilität, Agilität und Unverbindlichkeit.

Auch dieses, heute möglicherweise noch utopisch (oder beängstigend) klingende Konzept verlängert wiederum nur konsequent einen weiteren, bereits umgesetzten Megatrend, den des „Liquid Work Space“.

Dieser begrenzt die Grundidee bislang zwar noch auf den traditionell persönlichen Arbeitsplatz und ersetzt ihn durch ein flexibles Rotationssystem standortunabhängiger Arbeitsplätze in Form von Home Offices, Pop-up-Workplaces und Co-Working Communities. Auch technische Entwicklungen wie das Internet der Dinge, Konnektivität und Big Data entbinden den Menschen weitgehend seiner Geografie und ermöglichen es ihm, sich zukünftig frei zu bewegen. Die starren Anforderungen an standardisierte Kabel, Bodenplatten, Beleuchtung und Klimaanlage werden ebenfalls „liquid“ – einem kleinen, unscheinbaren Zauberwort, dessen Magie noch vielerorts viel zu deutlich unterschätzt wird. Denn wann dieses „freie Bewegen“, das „liquid living“ auch auf das private Wohnen übertragen werden kann, dürfte ebenfalls eher im Bereich der Logistik statt dem des programmatischen Willens zu verorten sein.

Megatrend IV:**Liquid Persona**

Liquid Living ist – wie jede Wohnform – ein kultur-evolutionäres Ergebnis, das sich zwar äußerlich zeigt, aber vor allem das Innen des Menschen trifft. So wie das konservative Verständnis von Eigentum dem Menschen inneren Halt, Stabilität und Sicherheit gibt, so beinhaltet die Auflösung dessen im Liquid Living viele neue Interpretationen der ‚persönlichen Identität‘. Diese kann sich – sowieso schon im Fluss und gerade bei der guten Gelegenheit eines Locationwechsels – als natur- und schöpferüberwundene Eigenkreation, als ‚Liquid Persona‘ zeigen: Der/die/das Nomadisierende darf nach eigenem Gutdünken das Geschlecht wechseln.

Diese Freiheit gab es im Tausch für den Entzug vieler anderer. Inklusiv der, auf die Biologie straffrei hinweisen zu dürfen.

Megatrend V:**Overcoming the physical
(Überwindung des Physischen)**

Denen, die über den Trend zu diffusen Identitäten klagen, kommt ein anderer Megatrend zu Hilfe: Als digitale Identität im Internet sind die Menschen sowieso schon die bessere Version von sich selbst. Man glaubt viel lieber an sein eigenes Fake-Profil als dem häuslichen Spiegel. So boomt die plastische Chirurgie gemessen am Krisengeschehen fast unverschämte. Die Überwindung der leidvollen und beschwerlichen physischen Realität war schon immer ein Menschheitstraum. Als Lehren beginnend bei den alt-indischen Kulturen, als Scheitern daran endend bei den Drogen. Zu welcher Kategorie das Internet gehört, mag jeder selbst bewerten.

Die Wohnungsnot wäre jedoch gelöst, wenn sich der Mensch dort auch seine Wohnungen suchen würde. Marc Zuckerberg mit seinem Metaverse sowie die komplette Digitalindustrie arbeiten daran: den (noch) physischen Menschen vom irdischen Dasein zu befreien und in die Virtualität zu holen. Im Film „Matrix“ war bereits 1999 das (schockierende) Ergebnis zu sehen.

Und in der Zwischenzeit?**In der Realität?**

Möglicherweise eignet sich ausgerechnet diese Schreckensvision, endlich mehr humanen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, als Impuls weit besser als die bisher nur sehr bedingt zustands-ändernden Deutungen des Realen.

Man müsste nur einen weiteren Trend (Nummer VI) aufhalten: Die Sichtweisen anderer als „Hirngespinnste“ abzutun. Man bräuchte die Fantasie nur ernst nehmen.



Gedankenraum schaffen

Taten offenbaren ihr Denken

Es gibt eine Grenze des Ertragens von Politik. Der in der Ampel-Aera gern so benannte „Kipppunkt“ ist erreicht, wenn Politiker durch ihr Verhalten den Kernauftrag von Wohnbaugenossenschaften gefährden. Dann hat eine Wohnbaugenossenschaft – gleich welcher Größe – sogar die Pflicht, ihre im Dienst von sozial schwächeren Menschen stehenden Grundwerte zu schützen. Gerade auch – wie die Politiker selbst – mit publizistischen Mitteln.

Denn nach all den Jahren ist erkennbar: Die Wohnungs- und Baukrise ist mit der Politik nicht allein auf Sachebene lösbar. Darunter sind Ambitionen am Werk, die das Bemühen um Lösungen auf Sachebene behindern.

Drei Beispiele.

Drei Appelle an die Regierung.



Staat pumpt 20 Milliarden Euro in den Mietmarkt: Geldgeschenke statt Sozialwohnungen

Die Bundesregierung hat 2023 so viel Geld wie noch nie ausgeben, um Mieter zu entlasten. Das sorgt öffentlichkeitswirksam kurzfristig für Erleichterung, verschärft die Spannungen im Wohnungsmarkt aber zusätzlich. Denn statt dafür zu sorgen, dass Wohnraum günstig angeboten wird, übernimmt sie lieber die Kosten für hohe Mieten.

In Deutschland fehlen in den kommenden Jahren rund 900.000 Wohnungen, allein in Baden-Württemberg sind es 200.000. Solch knappes Angebot wirkt sich auf die Mieten aus: Sie steigen. Und das wiederum bekommt auch der Staat selbst zu spüren: Er muss deutlich über dem Durchschnitt liegende und damit überhöhte Mieten bezahlen, wenn er für Menschen, die Bürgergeld beziehen, die Kosten der Unterkunft übernimmt.

In München registriert er eine von den Job-Centern gezahlte Miete von 19,40 Euro pro Quadratmeter – das sind etwa 6,60 Euro mehr als die Durchschnittsmiete in der Stadt. Neben München zählen Hamburg und Stuttgart, aber auch Kreise in Bayern, Baden-Württemberg und Hessen wie die Region Ingolstadt, der Landkreis Böblingen sowie der Landkreis Darmstadt-Dieburg zu den zehn Regionen, in denen die Durchschnittsmiete am deutlichsten überschritten wird, wenn das Job-Center die Miete überweist.

Den Staat kommt das teuer zu stehen: Im Vergleich zur Durchschnittsmiete errechnen sich allein bei den Kosten der Unterkunft für Bürgergeld-Beziehende etwa 700 Millionen Euro Mehrkosten pro Jahr. So überstiegen 2023 die Unterstützungskosten bedürftiger Menschen beim Wohnen erstmals die 20 Milliarden Euro-Marke: gut 15 Milliarden Euro für die Kosten der Unterkunft, die überwiegend von den Job-Centern gezahlt werden, und mehr als fünf Milliarden Euro für Wohngeld.

Dagegen lagen die Ausgaben von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren bei nur rund vier Milliarden Euro pro Jahr.

Statt also dafür zu sorgen, dass Wohnraum günstig angeboten wird, übernimmt der Staat lieber die Kosten für hohe Mieten – eine für viele unbegreifliche Fehlentwicklung, die Geld verbraucht, aber keine Werte schafft.

Die Lösungsvorschläge für diese Spirale zunehmender Selbstlähmung liegen längst auf dem Tisch (siehe u.a. vorausgegangener Beitrag). Sie werden aber nicht umgesetzt. Absichtserklärungen der Regierung bleiben so das, was sie sind: Absichten. Siehe dazu Punkt 2:

2

Ampel lädt zur Wohngipfel-Show: Haus & Grund und GdW canceln Auftritt

Dass die Ambition der Regierung mehr der öffentlichen Wirkung ihres eigenen Handelns zu gelten scheint als der ihrer Wirkung auf die Wohnungsnot, zeigte sich am 25. September 2023 beim sogenannten ‚Baugipfel‘ in Berlin, zu dem Kanzler Scholz und Bauministerin Geywitz geladen hatten.

Der Bewertung als Show indiziert sich darin, dass bei dem angesichts der Wohnbaukrise eilig einberufenen Treffen erneut nur ein buntes Paket von Einzelmaßnahmen vorgestellt wurde, ohne die wichtigsten Hauptpunkte anzugehen. Die geladenen Verbände sollten bei einer eingeräumten Sprechzeit von einer Minute (!!) das Paket abnicken, das dann öffentlichkeitswirksam als „Wir tun etwas“ präsentiert werden sollte.

Um ebenso öffentlichkeitswirksam zu verdeutlichen, dass die derzeitige Krise der Baubranche auf diese Weise noch nicht einmal ansatzweise entschärft werden kann, sagten die beiden größten Verbände ‚GdW‘ und ‚Haus & Grund‘ ihre Teilnahme aus Protest ab. Beide Verbände vertreten über ihre Mitglieder rund 95 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes. Den Verantwortlichen war schlicht der Geduldsfaden gerissen.

Dr. Kai Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland begründete seine Absage:

„Wir müssen feststellen, dass den privaten Immobilieneigentümern mehr und mehr Steine in den Weg gelegt werden: Es wird ein Gebäudeenergiegesetz verabschiedet, das jeden Eigentümer noch weiter unter Druck setzt; die EU arbeitet auf Wunsch und mit Unterstützung der Bundesre-

gierung an Zwangssanierungen; die Förderpolitik ist realitätsfremd; das Mietrecht wird seit Jahren ausschließlich zulasten der Vermieter verschärft und der CO₂-Preis wird – obwohl als Lenkungsinstrument durch das GEG entbehrlich – nicht an die Bürgerinnen und Bürger erstattet. Diese Politik wird im 2022 gegründeten ‚Bündnis bezahlbarer Wohnraum‘ völlig ausgeblendet. Eineinhalb Jahre nach dem Bündnis-Start sind wir von dem eigentlichen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, weiter entfernt denn je. Deswegen können wir der nur ausschnittartigen Bilanzierung der Bundesregierung nicht zustimmen.“

„Ausschnittartiger Bilanzierung“ umschreibt hier freundlich das öffentlichkeitsadressierte ‚So tun als ob‘.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, ergänzte: „Wir wollen uns als Verband nicht aus dem Bündnis zurückziehen. Ganz im Gegenteil: Wir wollen weiter intensiv mitarbeiten wie bisher. Aber Deutschland braucht jetzt ein neues wahrhaftiges Versprechen für bezahlbares Wohnen für die Mitte der Gesellschaft. Der anstehende ‚Bündnis-Tag‘ und die ‚Bündnis-Spitzenrunde‘ bieten jedoch keine Gelegenheit für ein solches Ringen um den besten Weg. Er soll vielmehr ein Zeichen für die erfolgreiche Arbeit des Bündnisses sein. Ein solches Zeichen können und wollen wir in der aktuellen Situation nicht setzen, weil es realitätsfern ist. Der Regierung muss einfach eine rote Karte gezeigt werden“.

Man achte hier genau auf die Worte. Auch auf das fast überlesene „wahrhaftig“.

3

Habeck offenbart Heizungsgesetz als Test der Duldbereitschaft

„Die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz, also wie heizen wir in Zukunft, war ja auch ehrlicherweise ein Test, wie weit die Gesellschaft bereit ist, Klimaschutz, wenn er konkret wird, zu tragen“.

Originalwortlaut des Vizekanzlers Robert Habeck beim Demokratiefest im Berliner Regierungsviertel am 27. Mai 24.

Das in seiner Erklärung zunächst sympathisch wirkende und auf Konsens abzielende Schlüsselwort ist „ehrlicherweise“. Denn dass die Ehrlichkeit erst nach dem Ergebnis eines in Teilen gescheiterten Vorhabens einsetzt, muss den Schluss zulassen, dass sie in einer über Monate dauernden Debatte vorenthalten wurde. Niemand hatte in ihr erwähnt, dass es sich (nur) um einen Test handle. Das macht skeptisch, ob das nachträgliche „Ehrlicherweise“ bei einem für die Initiatoren günstigeren Ergebnis sogar verzichtbar gewesen wäre. Denn dann hätte es für Habeck keinen Grund mehr gegeben, den „Test“ als solchen offenbaren zu müssen. Das Heizungsgesetz wäre ungehindert eingetreten. Sein Wille wäre geschehen.

So kann es für seine nachträgliche Darstellung als „Test“ zwei Gründe geben: Entweder es war tatsächlich ein Test. Ein Test der Duldbereitschaft und Zumutbarkeit von extrem drastischen bis existenzgefährdenden Folgen massiver Kapitalvernichtung für hunderttausende Immobilieneigentümer. Dann wären nicht nur die Gesetzesfolgen die Zumutung, sondern vor allem das Verständnis von Amt und Gesellschaft, es mit ihr testweise versuchen zu dürfen. Eine Belastungsprobe, wieviel Angst ein Land verträgt. Dafür dann noch Sympathie qua nachgelieferter „Ehrlichkeit“ zu erwarten, ist bemerkenswert.

Oder es war – entgegen Habeck’s Aussage – doch kein Test. Sondern der rhetorisch verpackte Rettungsversuch der eigenen Reputation durch ablenkendes Umdeuten des Offensichtlichen, instrumentalisiert mit zwei manipulativen Strategien: 1.) dem ‚Eingeständnis von Schuld‘ in direkter Erwartung von Milde („Ich bin zu weit gegangen“). Und 2.) durch das Triggern einer Hoffnung (nun Illusion): Als „Test“ hätte das Vorhaben stets beide Positionen gleichberechtigt zulassen müssen, die Zustimmung ebenso wie die Ablehnung. Die mit Klimaschutz begründete Quellabsicht des Heizungsgesetzes impliziert jedoch, dass die Deutung als „Test“ falsch sein muss. Bzw. „ehrlicherweise“ gelogen. Klimaschutz als Test? Will man Habeck’s aktueller Darstellung jedoch glauben, MUSS es ein Test gewesen sein. Ab hier rotiert Habeck’s Erklärungslogik in sich selbst.

So weicht das „Erstaunen über die offene Selbstkritik“ des Robert Habeck, wie es die Presse in der Regel nannte, bei genauerer Betrachtung seines Zitats eher einem Erstaunen über die Umdeutungs- und Experimentierfreude einer Regierung, die einmal testen wollte, wie elastisch und duldbereit deren Bürger seien, ihre Anordnungen widerstandslos zu befolgen, bzw. den „ehrlichen“ Nach-Umdeutungen kritiklos zu glauben. Der Bürger als Versuchssubjekt in einem psychologischen Experiment. Manche fühlen sich hier an die Pandemie erinnert, die ähnliche Muster zeigte.

Die drei Beispiele zeigen: Der Politik-Stil enttarnt als „Körpersprache des Handelns“ kontraproduktive Ambitionen einer Regierung. Diese werden mit über die Zukunft im Wohnungsbau entscheiden.

Neubau & Sanierung

Projekte 2023

Neubau

1

Alte Herdfabrik Lihlstraße Offenburg



Intensive Bauträgerobjekte

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen kam die GEMIBAU auch 2023 ihrer genossenschaftlichen Aufgabe nach und errichtete und modernisierte Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen. Durch kluge Planung und solide Umsetzung konnte sie erfolgreich wirtschaften und sich „fit“ für die Herausforderungen der Zukunft machen.

So hat sie in den zurückliegenden Monaten an verschiedenen Standorten in Offenburg insgesamt 72 Wohneinheiten errichtet und verkauft. Dadurch erschloss sie sich finanzielle Spielräume, die sie langfristig im Bereich Neubau, Sanierung und Modernisierung zum Wohle ihrer Mitglieder nutzen kann. Das Bauträgergeschäft ist und bleibt eine wichtige Säule für den nachhaltigen Erfolg der Genossenschaft.

Übergeben und bezogen sind bereits 18 Neubauwohnungen in der Maria-Juchacz-Straße sowie weitere 10 Einheiten in der Louis-Pasteur-Straße.

44 Wohnungen in der „Alten Herdfabrik“

Die Verwandlung der „Alten Herdfabrik“ in ein modernes Wohnquartier mit 44 wunderschönen Wohnungen gehört sicher zu unseren spannendsten Projekten der letzten Jahrzehnte. Auch hier sind bereits alle Wohnungen verkauft.

Neubau

2

Maria-Juchacz-Straße 8 /
Ritter-von-Buß-Weg 2
Offenburg

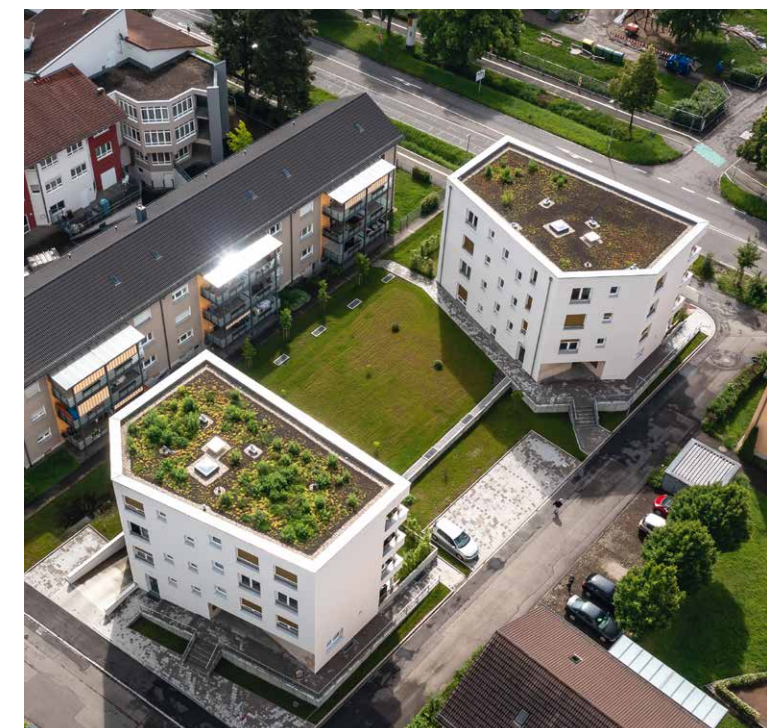


**18 Wohneinheiten
für stadtnahes Wohnen
mit guter Infrastruktur**

Unser 2023 begonnenes Mehrfamilienhaus-Projekt an der Maria-Juchacz-Straße 8/Ritter-von-Buß-Weg 2 ist fertiggestellt und bezogen. Alle 18 Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern, Loggia, Terrasse, Aufzug, moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz sind bereits vergeben.

Viele der neuen Eigentümerinnen und Eigentümer folgten im August letzten Jahres unserer Einladung und feierten ein zünftiges Richtfest. So konnte man sich schon mal ein bisschen kennenlernen und auf die baldige Nachbarschaft am Stadtwald anstoßen.

Das Bauprojekt kann als Musterreferenz für eine behutsame Nachverdichtung und Quartiersentwicklung angesehen werden.



3

Neubau

Louis-Pasteur-Straße
Offenburg

**10 Eigenheime in
besonders ruhiger Lage
auf der Lindenhöhe in
Offenburg**

Die 4 Doppelhaushälften und 6 Reihenhäuser auf der Lindenhöhe feierten am 25. Oktober 2022 Richtfest. Gemeinsam mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEMIBAU sowie der Baufirma Weisenburger wünschte Vorstand Peter Sachs den geladenen Eigentümerinnen und Eigentümern viele glückliche Jahre im neuen Zuhause.

4

Sanierung/Neubau

Moltkestraße 13/15/17
Offenburg**Sanierung des
ersten GEMIBAU-Gebäudes**

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 kam die Aufstockung des Daches mit zusätzlichen 6 Wohnungen sowie überdachte Stellplätze und der Einbau von Aufzügen.

Im April 2024 wurde die Vollmodernisierung komplett abgeschlossen.

Bei der Anlage handelt es sich um das erste Gebäude in Offenburg, das die GEMIBAU vor 70 Jahren erstellt hat. Mit der Modernisierung und dem Dachausbau sind wir hier also gewissermaßen zu unseren Wurzeln zurückgekehrt.

5

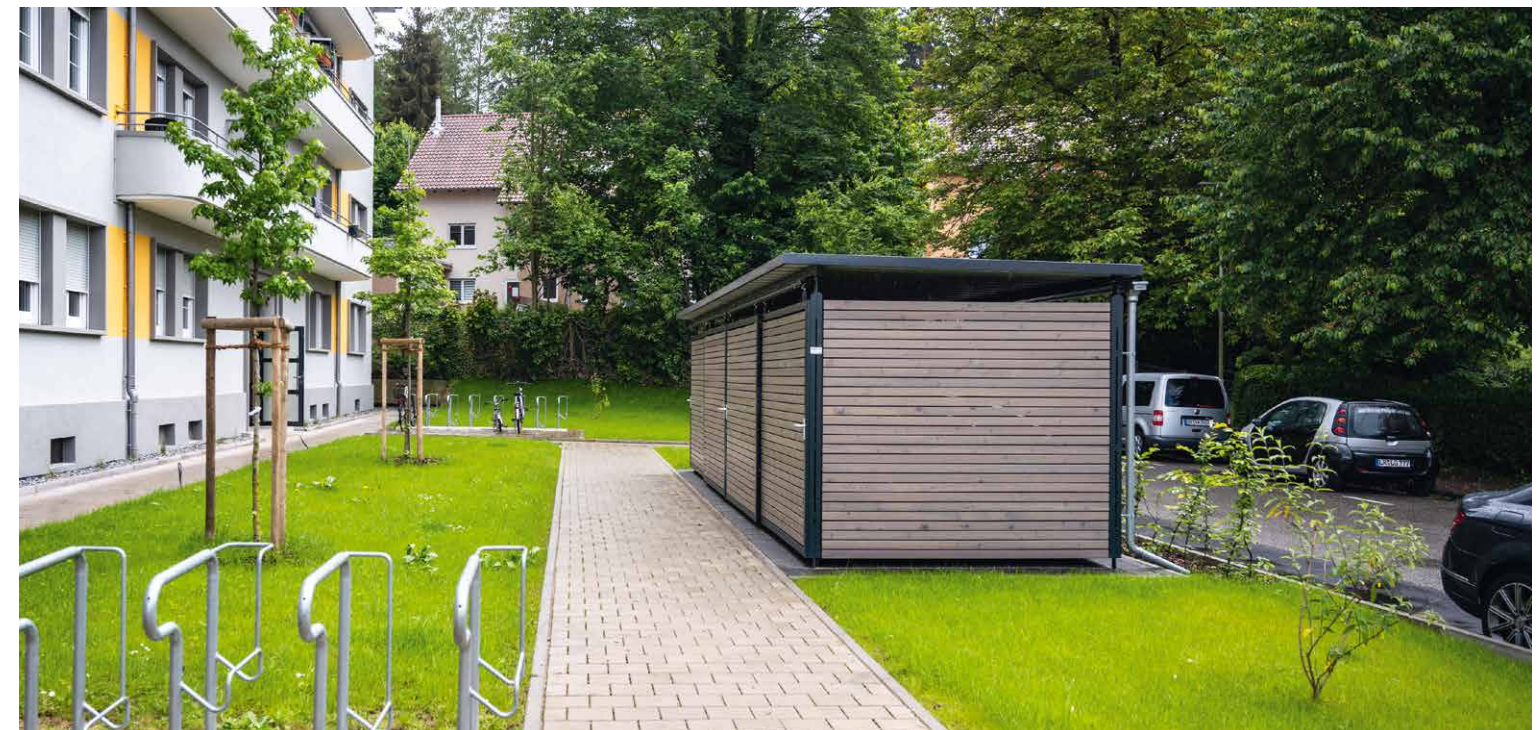
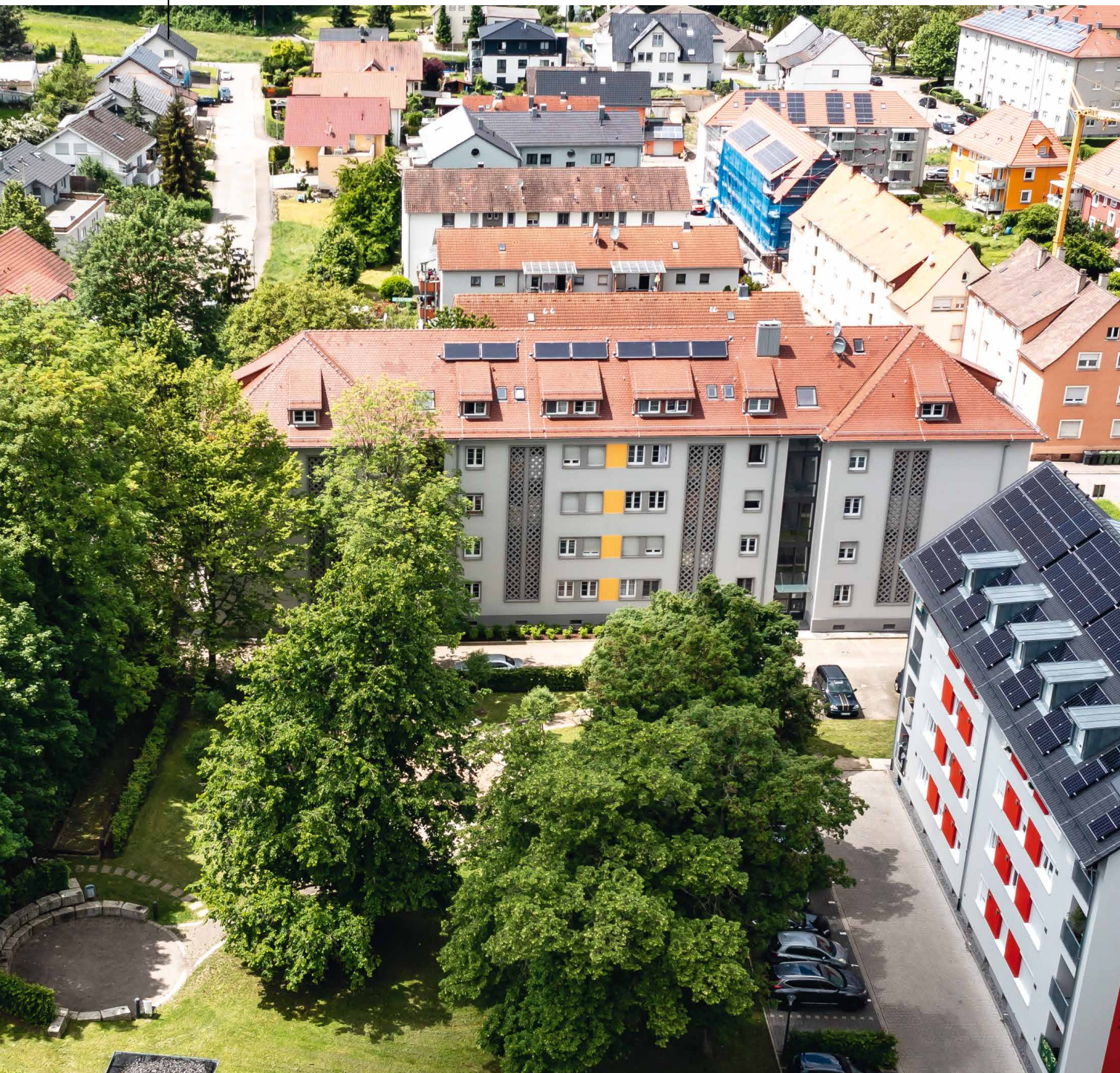
Modernisierung

Platanenallee und
Ahornallee**Bestandssicherung
durch Sanierung**

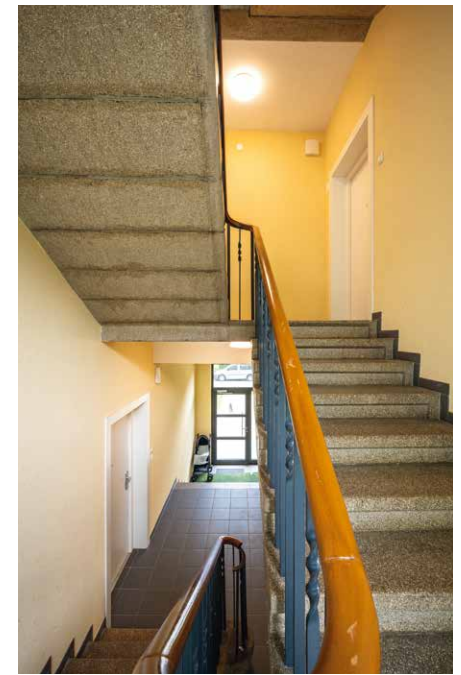
Alle vier Mehrfamilienhäuser in der Platanenallee 2/4, 6/8, 10/12 sowie in der Ahornallee 5/7 wurden nicht nur optisch deutlich aufgewertet. Neben den neuen Fassadenanstrichen freuen sich unsere Mieter im Außenbereich über neue Parkplätze, Grünflächen, E-Ladesäulen und Fahrrad-Einhausungen. Als „krönenden“ Abschluss gab es zudem eine großflächige PV-Anlage auf jedes Dach, deren Strom über ein Mieterstrommodell direkt im Haus genutzt werden kann. Das schützt nicht nur das Klima, sondern macht unsere Mieter auch teilweise unabhängig von steigenden Energiekosten.

6

Modernisierung

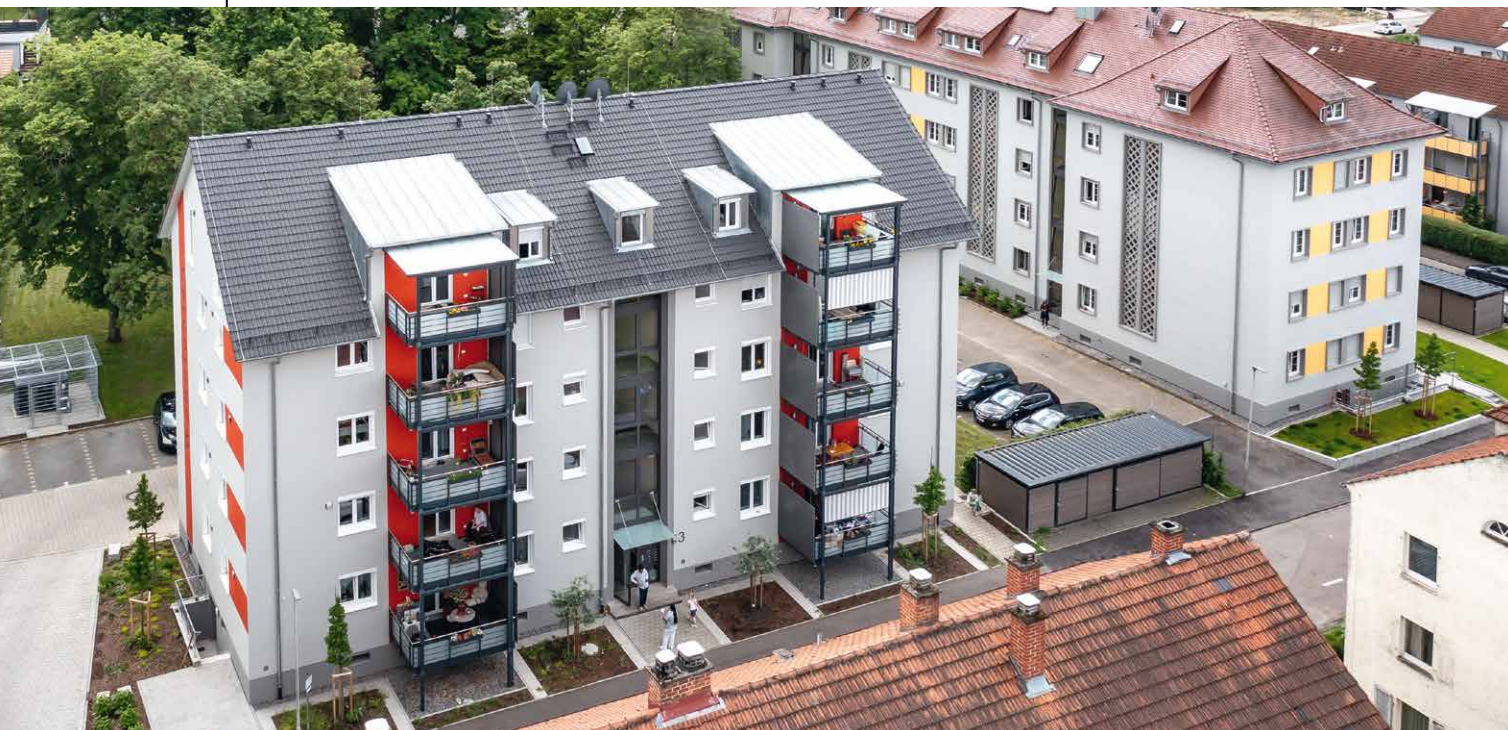
Max-Reger-Straße 3
Lahr
**Aufwertung durch
energetische Sanierung**

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 inklusive Elektrozählersanierung deutlich aufgewertet hat, ging es 2023 nach der Montage neuer Balkonüberdachungen und Markisen an die Verschönerung der Außenanlagen. Im Mittelpunkt standen hier abschließbare Unterstände für Fahrräder, die gerade für unsere Mieterinnen und Mieter mit E-Bikes immer wichtiger werden.



7

Sanierung

Im Sulzbachfeld 3
Lahr

Die Wärmepumpe –
für manche so kostbar, dass sie besser in Käfigen gehalten wird.

Dem GEG voraus: Einbau von Wärmepumpen

Auch die umfangreiche Komplett-
sanierung des Mehrfamilienhau-
ses Im Sulzbachfeld 3 ist abge-
schlossen. Das Hauptaugenmerk
lag – wie bei den meisten GEMI-
BAU-Gebäuden – auf der energeti-
schen Ertüchtigung mit Sanierung
der Gebäudehülle, Vollwärmee-
schutz und Einbau einer Wärme-
pumpe. Nach Abschluss der Ar-
beiten weist das Gebäude eine
gute Energieeffizienz vor.

Ebenso steigern ein neuer Au-
ßenanstrich, das frisch verputzte
Treppenhaus sowie neue Wohn-
ungseingangstüren den Wohn-
und Bestandswert des Gebäudes.

Neben der zusätzlichen Sanie-
rung einer bestehenden Dach-
geschosswohnung wurde eine
weitere Dachgeschosswohnung
im Neubau fertiggestellt. Beide
Wohnungen wurden mit eigenen
Balkonen und großer Gaube aus-
gestattet, die eine wunderschöne
Aussicht bieten.

8

Modernisierung

Leopoldstraße 15-19a
Lahr**Wärme aus der Erde pumpen**

Die Sanierung unserer Mehrfamilienhäuser an der Leopoldstraße konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Hauptaugenmerk der Modernisierungsmaßnahmen lag natürlich auf einer Steigerung der Energieeffizienz sowie auf einer insgesamt höheren Wohnqualität. Dank einer neuen Heizungsanlage wird die Wohnanlage klimafreundlich und zukunftssicher mit Erdwärme beheizt. Spezielle Erdsonden entziehen dem Erdreich in einer bestimmten Tiefe Wärme, die dann zur Beheizung genutzt wird.

Auch die Photovoltaikanlage trägt dazu bei, dass es unsere Mieterinnen und Mieter kosteneffizient warm und gemütlich haben. Im Dachgeschoss wurde neuer Wohnraum geschaffen durch eine zusätzliche 2-Zimmerwohnung. Ein neuer Fassadenanstrich verleiht dem Quartier zudem eine moderne, ansprechende Erscheinung, die wir nun durch Neugestaltung der Außenanlagen mit einer Mülleinhausung und einem kleinen Spielplatz weiter verfeinert haben.



9

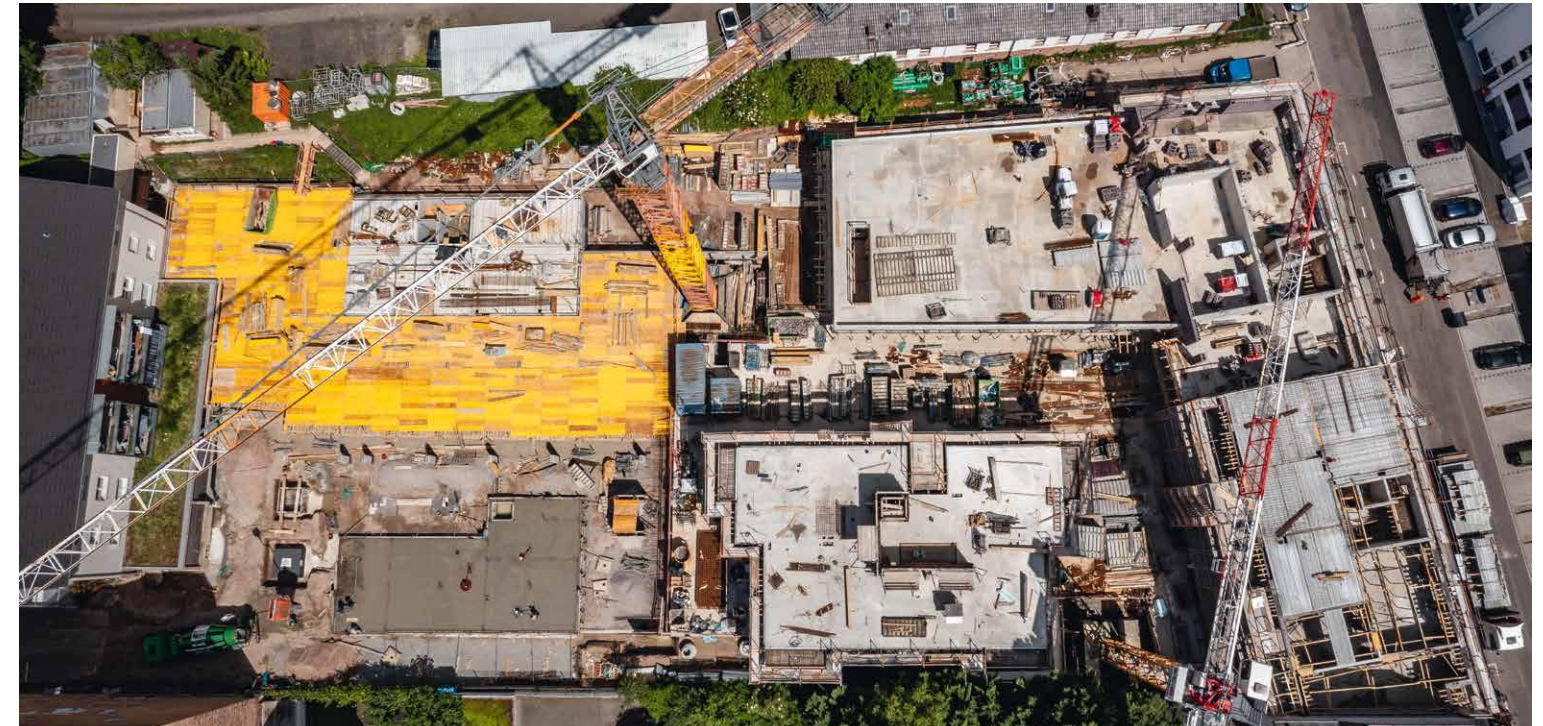
Neubau

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

Hier entsteht etwas Großes: Auf dem Areal Jammstraße 9 und Geigerstraße 6/8 errichtet die GEMIBAU nach Abbruch der bestehenden Gebäude ein Neubaugartier 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 fünf Gruppen enthalten, um dem Wunsch jüngerer Familien nach guten innerstädtischen Betreuungsangeboten Rechnung zu tragen.



Transparenz

Mieter- Befragung

Was denken unsere Mieter über uns und das Wohnen bei der GEMIBAU? Was können wir noch besser machen? Wir wollten es wissen ...

„Stelle im Prozess nie Fragen, deren Antworten du nicht kennst“, so die Regel von Rechtsanwälten. So unterliegen auch Kundenbefragungen nicht selten einem ähnlichen Verdacht, mehr PR-Zweck zu sein als echtes Interesse an impulsgebenden Antworten. Denn wer hört, gar veröffentlicht schon gerne etwaige Kritik?

Dass allein die Art der Fragestellung manipulativ im Sinne provozierten Antworten sein kann, dass Zufriedenheit ein i.d.R. geringeres Mitteilungsmotiv erzeugt als Ärger und die innerere Mitteilungsspannung stets auf persönlichen Erfahrungen basiert, die mit dem Frageanlass noch nicht einmal etwas zu tun haben müssen, damit hat jeder, der Antworten wertet, zu tun. Aus diesem Grund haben wir professionelle Hilfe hinzugezogen, die sich mit den psychologischen Effekten und statistischen Tücken in Befragungen auskennt: unabhängige Experten der immo intelligence|group (Zürich & Worms) – einen Marktführer für Mieterbefragungen, der vom 17.09. bis 20.10.2023 die anonyme Mieterbefragung durchführte.

Zentrales Ziel der Studie war es, ein authentisches und repräsentatives Bild der Mieterzufriedenheit, des Wohlfühlfaktors der Mieter und ihrer Wohnbedürfnisse zu erhalten sowie zu verstehen, was die Mitglieder der Genossenschaft derzeit bewegt.

In der elfseitigen Fragebogenbroschüre(!) oder dem Online-Fragebogen konnten die Mieter ihre Wohnung, ihr Wohngebäude und ihre Wohnanlage, den Hausmeister-Service und die Geschäfts-

stelle der GEMIBAU sowie verschiedene GEMIBAU-Services und aktuelle Themen bewerten und Ideen einbringen.

Um ein direktes Bild zu den von den Befragten angesprochenen Themen und Bewertungen zu erhalten, hat ein Team der immo intelligence|group zudem die GEMIBAU-Wohnanlagen vor Ort eingehend in Augenschein genommen und auch Mietergespräche geführt. Die Ergebnisse der Mieterbefragung wurden auf über 700 Seiten dokumentiert (!).

Repräsentative Ergebnisse

Insgesamt haben 1.195 GEMIBAU-Haushalte ihre Meinung abgegeben. Das entspricht einer sehr hohen Beteiligung von 43,4%. Die Befragungsteilnehmer entsprechen nach Altersstruktur, Mietdauer, Familien-/Wohnmerkmalen sowie Wohnanlagen der Mieterstruktur der GEMIBAU.

Damit zeichnen die Ergebnisse der Mieterbefragung ein repräsentatives Bild.

Hohe Miet-Treue: 76,2 % wohnen über 10 Jahre bei der GEMIBAU

55,1% der Mieter wohnen bereits mindestens 10 Jahre bei der GEMIBAU, 21,1% sind hier sogar schon mehr als 25 Jahre zuhause. 18,4% sind hingegen Neumieter, die noch keine drei Jahre bei der GEMIBAU wohnen.

5 Highlights aus der rund 700-seitigen Detail-Dokumentation:

81,6 Prozent der Mieter schätzen Ausstattung, Gestaltung und Zustand ihrer Wohnung als hochwertig ein

93,1 Prozent der Mieter würde die GEMIBAU guten Freunden weiterempfehlen

93,5 Prozent der Mieter sagen, Wohnen bei der GEMIBAU war die richtige Entscheidung

86,8 Prozent der Mieter bewerten die GEMIBAU-Mitarbeiter als besonders freundlich

89,6 Prozent der Mieter halten die Kaltmiete der GEMIBAU im regionalen Vergleich für angemessen

Die insgesamt sehr positive Gesamtbewertung der GEMIBAU wird nicht zuletzt stark von dem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis geprägt. Die Mieter sind davon überzeugt, dass sich der Mietzins als günstig und insbesondere als fair erweist. Damit wird die GEMIBAU ihrem sozialen Auftrag und dem genossenschaftlichen Anspruch, ihren Mitgliedern preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen, in besonderem Maße gerecht.

Die ausführlichen Detailergebnisse sind abrufbar im Internet auf der GEMIBAU-Website unter https://gemibau.de/gemibau_aktuell.html

Das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 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 fünf Sitzungen waren Angelegenheiten von grundsätzlicher geschäftspolitischer Bedeutung und wichtige Einzelvorgänge in wirtschaftlicher, finanzieller und personeller Bedeutung. Die Vorlagen der Geschäftsführung wurden eingehend beraten. Über die zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im Mittelpunkt der Beratungen standen die aktuellen Baumaßnahmen, das mehrjährige Modernisierungsprogramm, zukünftige Bauvorhaben, Fragen der Grundstücksbevorratung und der Veräußerung erstellter Bauprojekte.

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

Der Jahresabschluss 2022 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 21. November 2023 und 31.01.2024 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft endeten 2023 die Amtszeiten von Rainer Herrfurth, Claudia Kohnle, Martin Kern, Christine Mildenberger und Alfred Schütz, die jeweils für eine weitere Periode bestätigt wurden. Neu in den Aufsichtsrat wurden Frau Silke Boschert und Anne Nickert gewählt. 2024 steht die Wiederwahl von Herrn Markus Bruder zum Aufsichtsrat an. Gemäß Satzung werden die langjährigen Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Richard Bruder und Herr Dr. Christoph Jopen aus Altersgründen ausscheiden.

Das Geschäftsjahr 2023 stand weiterhin im Zeichen der weltweiten Krisen und Kriege und den sich daraus ergebenden Zuwanderungen, den Markt- und Lieferschwierigkeiten sowie den weiterhin hohen Zinsen, Baukosten und bürokratischen Aufwendungen. Die damit verbundenen Herausforderungen für unsere Mitglieder und Mitarbeiter konnte dank des außerordentlichen Engagements der gesamten Belegschaft gut gemeistert werden.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte stets vertrauensvoll und konstruktiv. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren motivierten Einsatz und großes Engagement. Das 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 2024

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)
Silke Boschert (seit 27.06.2023)
Rainer Herrfurth
Martin Kern
Claudia Kohnle
Christine Mildenberger
Anne Nickert (seit 27.06.2023)
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 01.06.2024)

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	Ludwig-Frank-Str. 34	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	Neueuweg 4	77656 Offenburg
Xanke, Klaus	Rotkäppchenweg 7	78532 Tuttlingen
Krohn, Richard	Berliner Str. 3	77656 Offenburg
Müller, Johanna	Neueuweg 2	77656 Offenburg
Rantasa, Iwan	María-Juchacz-Str. 12	77656 Offenburg
Brause, Matthias	Eichenknick 3	77656 Offenburg
Vetter, Albert	Binzburgerstr. 12a	77749 Hohberg
Kratzer, Florian	Berliner Str. 16	77746 Schutterwald
Salem, Christa	Neueuweg 6	77656 Offenburg
Mitlewski, Kristina	Franz-Beer-Weg 8	77656 Offenburg
Schnebelt, Martin	Von-Röder-Weg 5	77746 Schutterwald
Irslinger, Wolfram	Binzburgerstr. 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	Wasserstr. 4	77652 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

