



**GESCHÄFTSBERICHT
2025**

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT eG

Gründung:

1951

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

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

Heute versorgt sie seit fast 75 Jahren Menschen aus allen sozialen Milieus
mit sicheren und kostengünstigen Wohnungen.

Inhalt

04
**Daten und
Fakten:**
Zentrales
im Überblick

10
Leitartikel
Mission
Wohnraum

38
Die Projekte
Neubauten,
Sanierungen,
Modernisierun-
gen

48
Der Bericht
des Aufsichts-
rates

Sitz



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

Aufsichtsrat



Markus Bruder
(Vorsitzender)

Christine Mildenberger
(stellv. Vorsitzende)



Silke Boschert



Rainer Herrfurth



Martin Kern



Claudia Kohnle



Anne Nickert

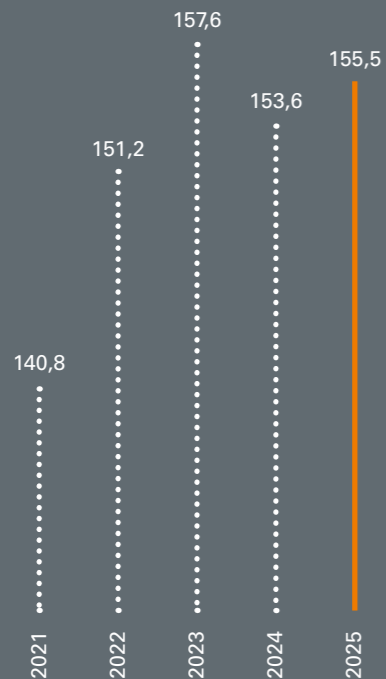


Alfred Schütz

Bilanzsumme T€

155.532,7

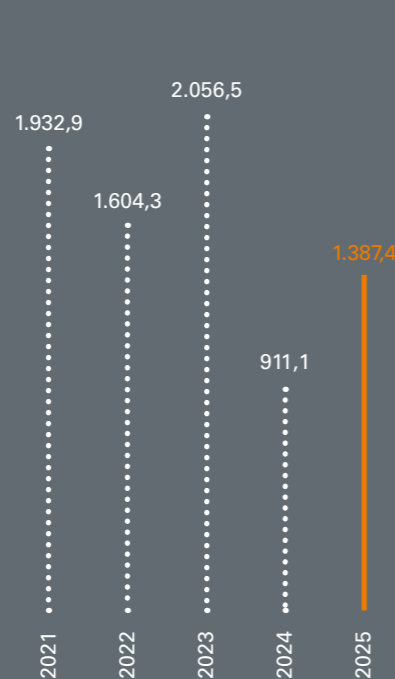
Weiterhin hohes Niveau



Jahresüberschuss T€

1.387,4

Steigerung aufgrund von Bauaktivitäten und erhöhten Mieteinnahmen



Dividende

6 %

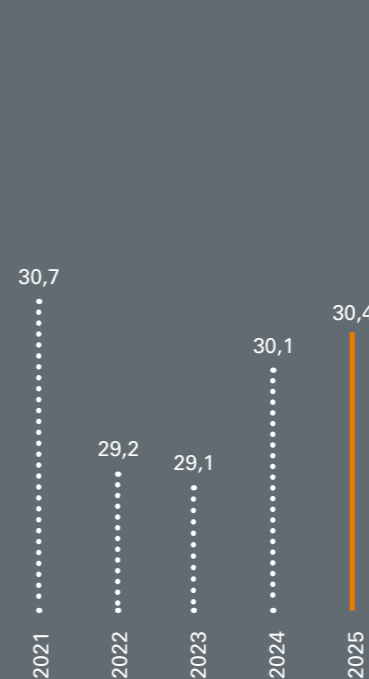
Ausschüttung 6 % Dividende konstant seit 25 Jahren über dem aktuellen Zinsniveau



Eigenkapitalquote

30,4

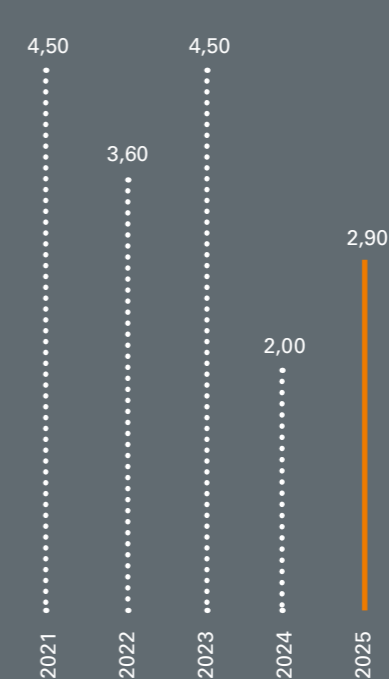
Weiterhin auf gutem Niveau



Eigenkapitalrentabilität

2,9

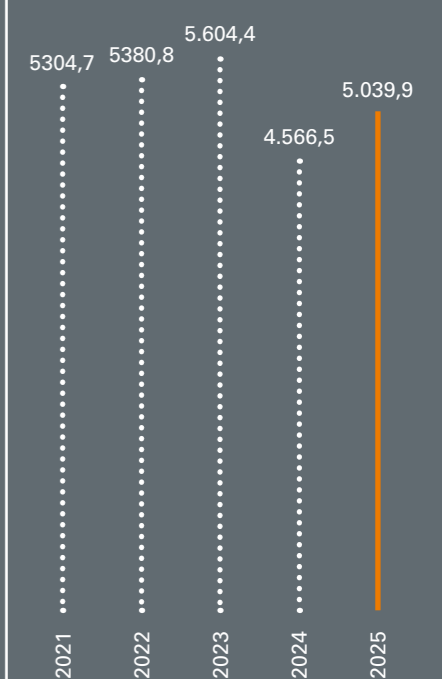
Weiterhin auf gutem Niveau



Cashflow nach DVFA/SG

5.039,9

Weiterhin auf gutem Niveau



Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

Vertreter

54

Vertreterversammlung am 26. Juni 2025

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2024 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Personal

36

13 Mitarbeiter in Vollzeit und 9 Mitarbeiter in Teilzeit in der Verwaltung

7 Neueinstellungen, 1 Abgang

14 Mitarbeiter im Regiebetrieb Vollzeit

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

5

5 Auszubildende

2

2 Personalversammlungen, Mitarbeitergespräche

Mieterzeitungen

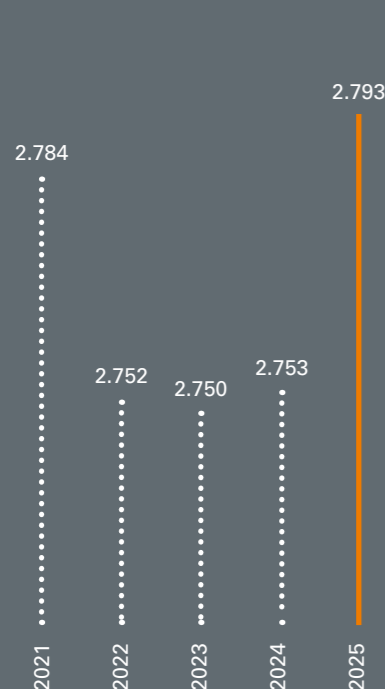
3

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

Eigene Mietwohnungen

2.793

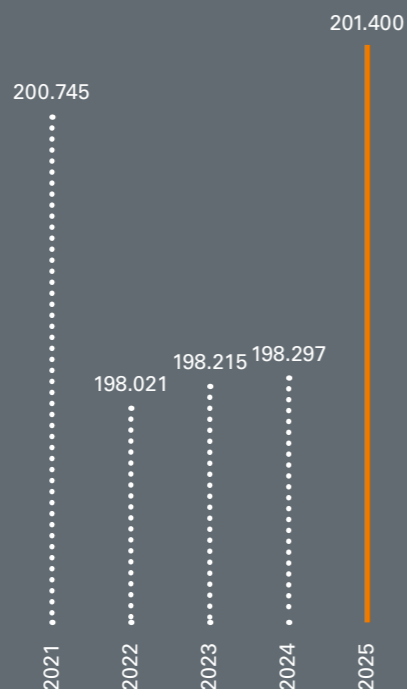
Leichte Erhöhung durch Fertigstellung von Baumaßnahmen



Gesamtwohnfläche m²

201.399,67

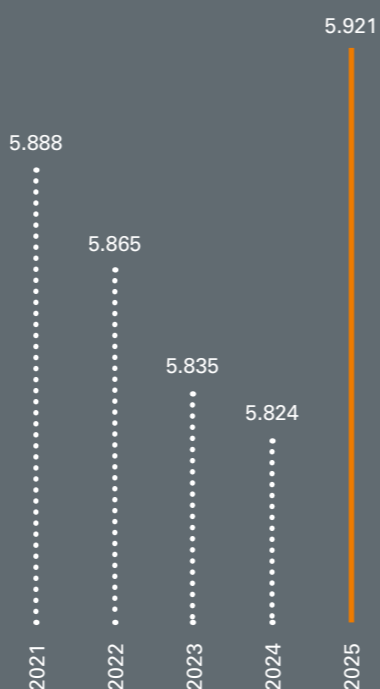
Leichte Erhöhung durch Fertigstellung von Baumaßnahmen



Anzahl Bewohner

5.921

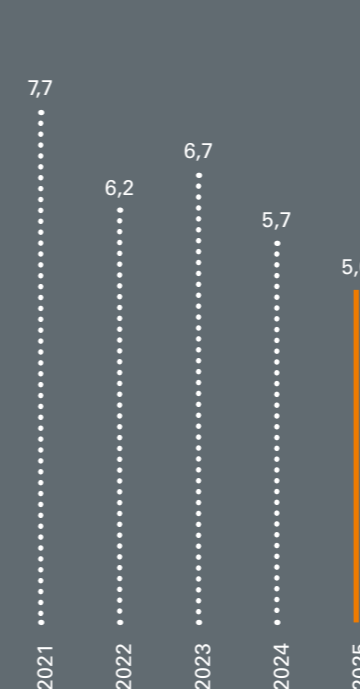
Geringfügige Zunahme



Fluktuation

5,0 %

Weiterhin überdurchschnittlich guter Wert

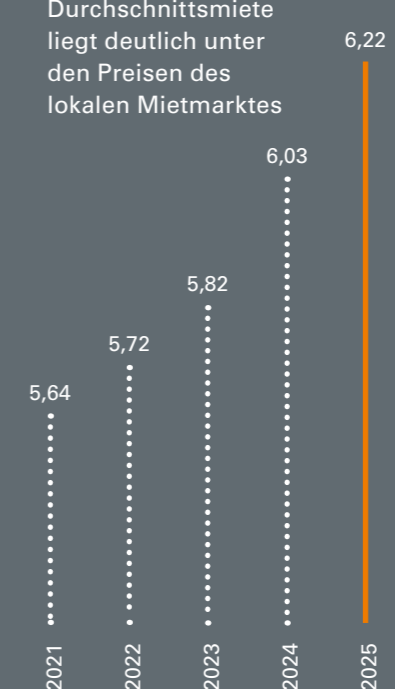


Durchschnittsmiete pro m²

6,22

Steigerung durch Mietanpassungen und Neubezug.

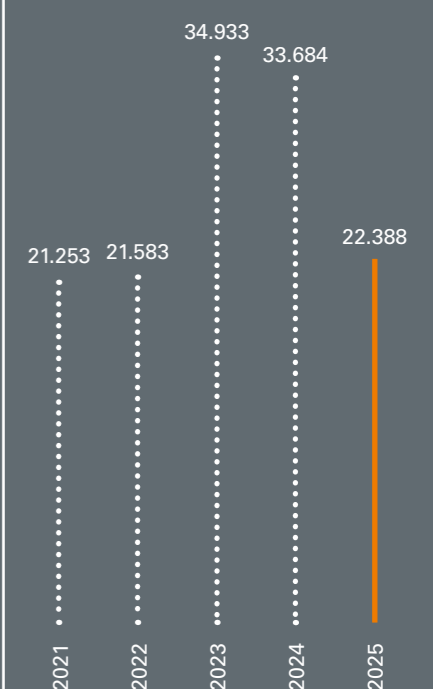
Durchschnittsmiete liegt deutlich unter den Preisen des lokalen Mietmarktes



Umsatzerlöse in T€

22.388,3

Hohes Niveau aufgrund Bauträgeraktivitäten und Baufertigstellungen



Projekte

			
Fertigstellung von fünf Mehrfamilienhäusern mit 53 Wohnungen (davon 27 öffentlich geförderte)	Fertigstellung der Kindertagesstätte	Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden	Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
Lahr - Jammstraße	Lahr - Jammstraße	Offenburg - Platanenallee/ - Ahornallee - Altenburger Allee	Herbolzheim - Vogesenstraße Lahr - Zeppelinstraße

Mitgliedschaften



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



Industrie- und Handelskammer Freiburg

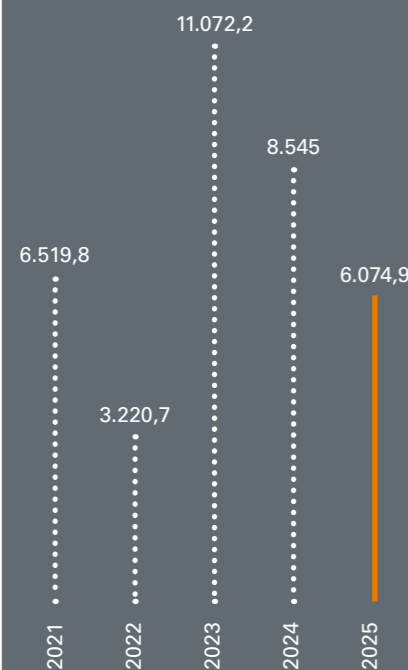


Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Investitionsvolumen Neubauten

6.074,9

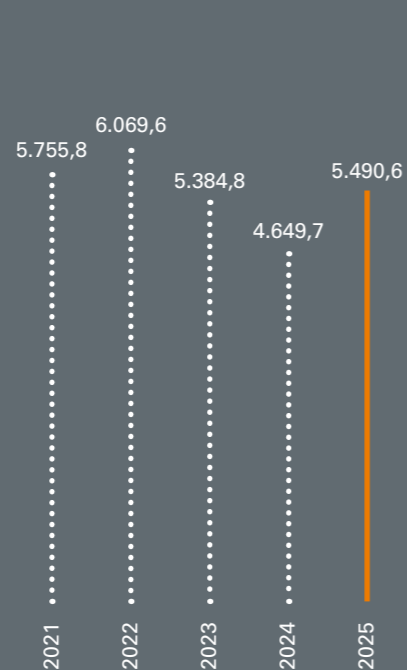
Sehr hohes Investitionsvolumen; Schwankungen aufgrund Bauabläufe



Investitionsvolumen Modernisierungen

5.490,6

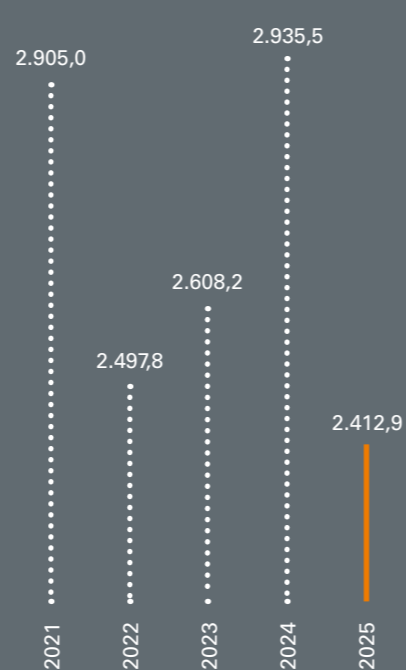
Weiterhin auf hohem Niveau



Instandhaltungsaufwand

2.412,9

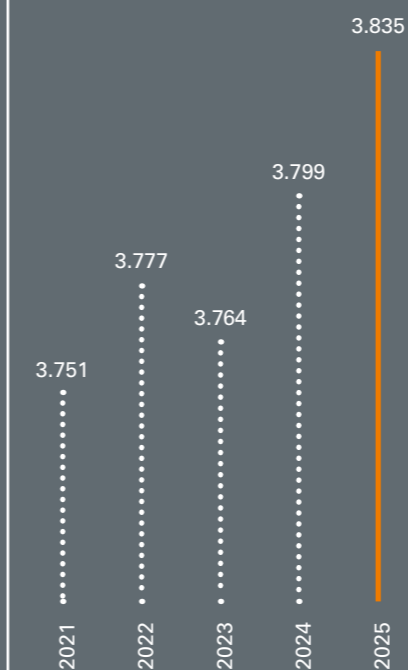
Weiterhin auf gutem Niveau



Anzahl Mitglieder

3.835

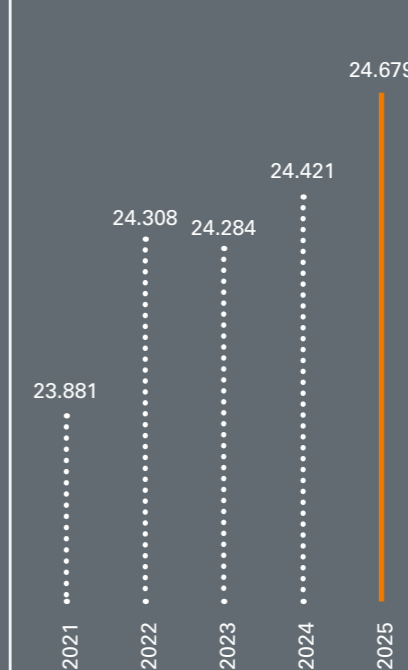
Geringfügige Zunahme



Gezeichnete Anteile

24.679

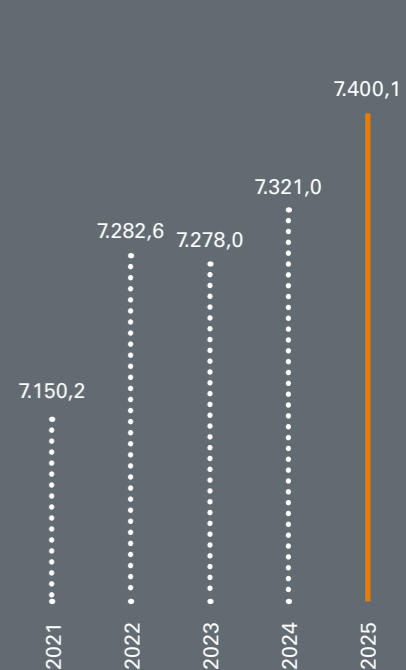
Geringfügige Zunahme



Geschäftsguthaben

7.400,1

Geringfügige Zunahme



Gedankenraum schaffen

MISSION WOHNRAUM: DER FILM

Hero wanted: Was dem Wohnungsmarkt tatsächlich fehlt.

Alles Wissen um die durchaus komplexen Ursachen der Wohnungsnot ist vorhanden. Seit Jahren kennen die Entscheider die notwendigen Gegenmaßnahmen. Es gibt keine Erkenntnisse, die erst erworben werden müssten, um ins Tun zu kommen. Selbst so große Einflüsse wie Kriege, Flüchtlingsströme und Spontaneitäten von Imperatoren sind keine Aspekte, deren Folgen man erst abwarten müsste, um sie zur Voraussetzung zu machen, das Wohnungsproblem zu lösen.

Nein, der generöse Blick auf das verallgemeinernd Generelle lenkt vom Eigentlichen ab: vom Unbequemen. Vom so anstrengend dicht geflochtenen Klein-Klein, dem jahrzehntelang gewucherten Gestrüpp von Einzelinteressen, in dem sich die noch so gutgemeinten Engagements verheddern, dort verletzen und mit von steuerbezahlten Visagisten perfekt überschminkten Schnittwunden und einem beschwichtigenden „Wir arbeiten daran“ in die bequemen Sessel der Talkshows zurückkehren.

Mit anderen Worten: Es fehlt ein Held.
Einer so zwischen James Bond, Ethan Hunt und Indiana Jones.

Hier schon mal das Drehbuch für so jemanden:





EIN LEON KANTER FILM

MISSION WOHNRAUM - KÄMPFEN UM JEDEN QUADRATMETER

Action-Treatment

Genre: Politischer Action-Thriller mit dokumentarischer Härte.

Hauptfigur:

Leon Kanter, 42, ehemaliger Elite-Pionier der Bundeswehr (Bau- und Sprengspezialist), danach erfolgreicher, aber desillusionierter Projektentwickler. Als seine Schwester und ihr Kind wegen explodierender Mieten aus dem Stadtzentrum vertrieben werden und in einer Notunterkunft landen, bricht etwas in ihm. Er wechselt die Seiten: vom Projektentwickler zum Reform-Kämpfer. Kanter ist kein Politiker - er ist ein Macher. Ruhig, präzise, unerbittlich.

muss Held ein Mann sein? > Lara Croft

A K T 1 - DER WECKRUF (Die Realität trifft den Helden)

Szene 1 - Die Brachfläche bei Nacht

Symptomatische Stadt in BaWü, Randbezirk. 2:17 Uhr nachts.

Starker Regen prasselt senkrecht herunter. Die Scheinwerfer eines einzelnen Pick-ups durchschneiden die Dunkelheit und beleuchten eine gespenstische Szenerie.

Leon Kanter steigt aus dem Wagen. Seine schweren Arbeitstiefel versinken im Schlamm. Er trägt eine nasse Kapuzenjacke, die Kapuze tief ins Gesicht gezogen. In der Hand hält er eine starke Taschenlampe. Er schließt die Tür nicht leise - er knallt sie zu, als wollte er die Stille der verlassenen Baustelle provozieren.

Vor ihm erstreckt sich eine große, fast 2 Hektar große Brachfläche. Wildes Gras und Büsche wuchern über alte Fundamente. Zwei große Bagger stehen wie versteinerte Dinosaurier im Regen, seit 8 Monaten unbewegt. Die Gummiketten sind ein Stück eingesunken. Auf den Fahrerkabinen sammelt sich bereits etwas Moos.

Kanter geht langsam zwischen den stillstehenden Maschinen hindurch. Der Lichtkegel seiner Lampe wandert über rote Schilder: „Baustopp - Anordnung der Unteren Baurechtsbehörde“ und „Artenschutzuntersuchung begonnen“.

Er bleibt vor einem großen Bauschild stehen. Darauf ist ein schönes Rendering eines modernen Wohnquartiers zu sehen - 380 bezahlbare Wohnungen. Kanter leuchtet mit der Lampe auf ein weiteres, handschriftliches Schild: „Projekt eingestellt - Grund: Kostenüberschreitung durch zusätzlich geforderte Tiefgarage und Fledermaus-Schutzmaßnahmen.“

Er lacht kurz und bitter auf - kein fröhliches Lachen.

Flashback-Montage (schnell und hart):

- Kanter sieht seine Schwester Anna und ihren 8-jährigen Sohn in einer winzigen Container-Unterkunft am Rand des Geländes. Der Junge macht Hausaufgaben auf einem Klapptisch während Regen durch ein undichtes Dach tropft.
- Schnitt zu endlosen Besprechungen, in denen Gutachter neue Forderungen stellen.
- Schnitt zu einem verzweifelten Bauunternehmer, der Kanter am Telefon sagt: „Es rechnet sich nicht mehr. Wir müssen Insolvenz anmelden.“

Zurück in die Gegenwart:

Kanter geht weiter bis zum Rand der Brachfläche. Von hier aus sieht er sie deutlich: Die Container-Siedlung „Parkblick temporär“. Über 40 Container, notdürftig aufgestellt für Menschen, die aus ihren alten Wohnungen gedrängt wurden - wegen explodierender Mieten. Wäsche hängt nass zwischen den Containern. Ein Kind weint irgendwo. Eine Frau raucht vor ihrer Tür und schaut resigniert in den Regen.

Kanter bleibt lange stehen. Das Wasser läuft ihm übers Gesicht. Er ballt die rechte Hand zur Faust, öffnet sie wieder.

Dann spricht er zum ersten Mal in diesem Film - leise, aber mit einer Entschlossenheit, die bereits alles ankündigt:

Kanter (leise, fast zu sich selbst): „Genug. Ich werde nicht mehr warten. Ich werde nicht mehr fragen. Ab heute ändern wir die Regeln.“

Er dreht sich um und geht zurück zum Pick-up. Bevor er einsteigt, schaut er ein letztes Mal zurück auf die stillstehenden Bagger und die erleuchteten Container. Er steigt ein, startet den Motor und fährt mit durchdrehenden Reifen davon. Die Rücklichter verschwinden in der regennassen Nacht.

Letztes Bild der Szene

Die Kamera bleibt auf der verlassenen Brachfläche. Der Regen prasselt weiter auf die Bagger. Im Hintergrund die Container mit ihren schwachen Lichtern. Langsame, melancholische, aber zugleich zornige Musik setzt ein.

Voice Over (Kanter, leise im Off):

„Sie haben aus Wohnen eine Hölle gemacht. Ich werde es daraus befreien.“

Szene 2 - Die Ministeriumskonfrontation

zu nah an der Realität

Spätvormittag im Stuttgarter Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg in der Theodor-Heuss-Straße 4. Die Luft im großen Konferenzsaal ist stickig. Rund dreißig Personen sitzen um einen langen, dunklen Holztisch: Staatssekretäre, Abteilungsleiter, Vertreter der Architektenkammer, Umweltverbände, Lobbyisten großer Baukonzerne und zwei Ministerialdirigenten. Auf der Agenda steht „Fortentwicklung der LBO unter Berücksichtigung klimapolitischer Ziele“.

Die Tür fliegt mit einem kräftigen Stoß auf. Leon Kanter betritt den Raum - hochgewachsen, kurzrasierte Haare, dunkler Hoodie unter einer schweren Arbeitsjacke, die noch Baustaub vom Morgen trägt. Er strahlt eine ruhige, fast bedrohliche Souveränität aus. Pure, unerschütterliche Präsenz.

Er trägt zwei schwere Aktenkoffer. Ohne ein Wort zu sagen, geht er zum Kopfende des Tisches, schiebt einen Staatssekretär mit der Schulter sanft aber bestimmt zur Seite und kippt den Inhalt der Koffer auf den polierten Tisch. Hunderte Seiten fliegen heraus - Baukostenstatistiken der letzten fünf Jahre, Vergleichstabellen zu anderen Bundesländern, Leerstandsberichte von Kommunen, gescheiterte Projektakten mit roten Stempeln „eingestellt wegen Kostenexplosion“ und Fotos von Containerdörfern in vielen Städten in „The Land“.



Kanter beginnt, die Dokumente mit beiden Händen zu verteilen, während er mit klarer, durchdringender Stimme die Fakten herunterreißt: Wie die aktuelle Landesbauordnung in ihrer 22. Auflage von 2026 mit ihren 468 Seiten relevanter Rechtsverordnungen sowie den wichtigsten Verwaltungsvorschriften, technischen Richtlinien und Hinweisen zum Bauordnungsrecht Baden-Württemberg sowie Verweisen auf baurechtlich relevante Vorschriften aus anderen Rechtsgebieten nahezu jedes Projekt um Jahre verzögert.

Wie EH-40- und EH-55-Standards im realen Betrieb kaum messbare Einsparungen bringen, dafür aber Baukosten um 25-35 Prozent in die Höhe treiben. Wie Gutachten zu Artenschutz, TA Lärm, Brandschutz und Prüfstatik wie ein endloses Karussell laufen und jedes Mal neue Interpretationen der Behörden erfordern.

Die Stimmung kippt sofort. Ein Ministerialdirigent verlangt lautstark seine Entfernung. Zwei Sicherheitskräfte in dunklen Anzügen stürmen herein, packen Kanter an den Armen und versuchen, ihn aus dem Saal zu zerren.

Hier wird die Szene ikonisch.

Kanter stemmt sich breitbeinig gegen den Boden. Er ist kein Ethan Hunt aus „Mission Impossible“ oder ein James Bond - nein, er leistet keinen aktiven Widerstand, der in Faustkämpfen eskalieren würde. Sondern er bleibt einfach stehen. Wie ein Fels. Die beiden Security-Männer ziehen und schieben, bekommen ihn aber keinen Meter vom Fleck. Kanter fixiert dabei weiter die Runde am Tisch und spricht ruhig und unbeeindruckt über die Konsequenzen: explodierende Mieten, junge Familien in Notunterkünften, Fachkräfte, die das Land verlassen.

Genau in diesem Moment öffnet sich die Tür zum Vorraum. Mehrere Kamerateams und Fotografen drängen herein - von Kanter persönlich am Vorabend per gezielter Nachricht eingeladen. Dazu drei einflussreiche Bau- und Wohnungspolitik-Influencer mit Livestreams auf TikTok, Instagram und YouTube. Die Handykameras laufen bereits seit dem ersten Stoß gegen die Tür.

Die Security-Männer geraten ins Schwitzen. Je mehr sie ziehen, desto klarer wird das Bild: Ein einzelner Mann, der für bezahlbaren Wohnraum kämpft, wird von der Staatsmacht aus einer wichtigen Sitzung gedrängt. Das Bild ist perfekt - und geht sofort viral.

In den nächsten Minuten explodiert die Szene im Netz:

- Clips mit über 400.000 Views innerhalb der ersten Stunde.
- Hashtags #DerAbriss und #QuadratmeterKampf trenden bundesweit.
- Abendnachrichten bringen den „Störfall“ als Top-Thema.
- Kommentare reichen von „Endlich mal einer, der was sagt“ bis „Staatsfeind Nr. 1“.

Noch am selben Abend steht Kanter in zwei TV-Studios. Am nächsten Morgen wird er von der Opposition als „Unabhängiger Sonderbeauftragter für Beschleunigtes Bauen

und Wohnraumoffensive“ ins Ministerium geholt. Offiziell heißt es, man wolle ihn „einbinden und kontrollieren“. In Wahrheit hat Kanter jetzt einen Dienstaussweis, Zugang zu wichtigen Abteilungen, das Recht auf Vorlage von internen Papieren und direkten Draht zur Ministerin. Die Blockierer haben ihm selbst die Tür zu den Hebeln der Macht aufgestoßen.

Szene 3 - Teamaufbau

Abend, zwei Tage nach der Ministeriumskonfrontation. Regen prasselt gegen die Fenster eines alten, etwas heruntergekommenen Industriegebäudes im Stuttgarter Westen. Kanter hat sich hier eine provisorische „Einsatzzentrale“ eingerichtet: ein leerstehendes ehemaliges Büro im 3. Stock. Kahle Betonwände, ein paar zusammengeschobene Tische, Whiteboards auf Rollen, ein großer Monitor und ein Wasserkasten. Auf dem Boden liegen bereits Stapel von Bauakten, ausgedruckte LBO-Paragrafen und rote Marker.

Container wäre als Einsatzzentrale noch passender

Kanter steht in der Mitte des Raums, Jacke noch nass vom Regen, und trinkt schwarzen Kaffee aus einem Thermobecher. Er weiß: Allein kann er nichts bewegen. Er braucht Leute, die das System von innen kennen und genauso frustriert sind wie er.

Rekrutierung 1: Lena Voss, 29, IT- und Digitalisierungsbeamtin, rotblonder Typ, etwas zerrufte Erscheinung, Spitznase, aber herzlich. Location: Ein schickes, modernes und sehr graues Behördenhaus des Innenministeriums in der Willy-Brandt-Straße 41, kurz vor Feierabend.

Lena Voss sitzt noch allein in einem Großraumbüro, umringt von drei Bildschirmen. Sie ist diejenige, die seit über zwei Jahren versucht, das landesweite Bauantragsportal zu modernisieren - und ständig an veralteten Schnittstellen, fehlenden Haushaltsmitteln und bedächtigen Abteilungsleitern scheitert. Gerade knüllt sie eine ausgedruckte E-Mail zusammen, nachdem ein Vorgesetzter ihr Projekt um weitere sechs Monate verschoben hat.



Kanter nähert sich ihrem Arbeitsplatz von hinten. Er streckt den Arm und legt ihr einen USB-Stick und einen Ausdruck der viralen Ministeriumsvideos auf den Tisch.

Kanter: „Sie wollen seit zwei Jahren, dass Anträge in unter drei Monaten bearbeitet werden. Ich gebe Ihnen die Chance, das wirklich durchzuziehen.“

Lena dreht sich zu ihm um und schaut ihn skeptisch an, fast feindselig. Nach Sekunden abtastenden Blickkontakts steckt sie den Stick in ihren Laptop, blättert durch die Dateien und schweigt. Sie erkennt interne Statistiken, die sie selbst nie bekommen durfte - Genehmigungsverzögerungen, Kostenexplosionen, echte Vergleichszahlen mit Bayern und Hamburg. Ihre Augen verengen sich. Zehn Minuten später klappt sie ihren Laptop zu. Schweigt immer noch. Gibt Kanter ein Zeichen und verlässt mit ihm das Ministerium durch den Hinterausgang. Zum ersten Mal seit Monaten lächelt sie.

Rekrutierung 2: Dr. Markus „Statik“ Hagen, 54, ehemaliger Prüfstatiker Eine verrauchte Kneipe in Stuttgarts Bohnenviertel, kurz nach 22 Uhr.

Dr. Hagen sitzt allein am Tresen, ehemals hoch angesehener Prüfstatiker, der vor acht Monaten seinen Job hingeschmissen hat. Grund: Er hatte ein Gutachten für ein großes Wohnprojekt erstellt - technisch einwandfrei. Die Baurechtsbehörde interpretierte es trotzdem fünfmal neu, forderte Zusatzgutachten und trieb das Projekt in die Insolvenz. Das nicht zum ersten Mal. Er erkannte ein Muster, betrachtete es als Missachtung, als Schikane, die auch seine Ehe belastete. Seitdem trinkt er und nimmt gelegentlich Beratungsaufträge an, die ihn aber inhaltlich nicht wirklich mehr interessieren.



Kanter setzt sich neben ihn, bestellt zwei Bier und legt ein dickes Dossier hin: „Prüfstatik bis Gebäudeklasse 4 nur noch bei relevanten Bauteilen. Gutachten öffentlich bestellter Sachverständiger werden verbindlich.“

Hagen lacht zuerst bitter auf. Wähnt Naivität. Doch dann blättert er. Seine Hände beginnen zu zittern - nicht vom Alkohol, sondern vor Aufregung. Kanter sagt nur einen Satz:

„Sie dürfen endlich wieder Statik machen. Statt Absicherungspolitik.“

Hagen kippt sein Bier runter, steht auf und geht ohne ein weiteres Wort mit. Im Hinausgehen murmelt er: „Wird auch verdammt Zeit.“

Rekrutierung 3: Toni „Der Alte“ Kowalski, 61, Bauleiter a.D.

Letzte Station, tief in der Nacht. Eine Baustelle am Rand von Cannstadt. Scheinwerfer beleuchten einen halbfertigen Rohbau, der wegen neuer, plötzlich verschärfter Brandschutzaufgaben stillsteht.

Toni Kowalski, vor 40 Jahren „reigschmeckt“ nach Stuttgart, bulliger Mann mit grauem Bart und Westfalen-Emblem auf der Jacke, steht auf einem Gerüst und schaut hinunter. Er hat 38 Jahre auf dem Bau gearbeitet, zuletzt als Bauleiter für mehrere große Genossenschaften. Seit zwei Jahren kämpft er mit immer absurderen Vorgaben - von übertriebenen Dämmstärken über Geländerhöhen bis zu Stellplatzwahnsinn.

Kanter klettert zu ihm auf das Gerüst. Beide Männer schauen eine Weile schweigend auf die stille Baustelle. Dann sagt Kanter:

„Ich will einen Südwest-Standard, bei dem man wieder vernünftig bauen kann. Ohne dass jeder Quadratmeter teurer wird als in der Schweiz.“

Kowalski spuckt aus, mustert Kanter lange und grinst dann breit.

„Dann brauchst du jemanden, der weiß, wie man die Sachen auch wirklich baut - und nicht nur plant.“

Kanter gibt ihm seine Karte, tippt darauf und sagt „Dann los!“.

Schnitt, gemeinsames Treffen in der Einsatzzentrale - Mitternacht.

Die vier stehen zum ersten Mal zusammen im provisorischen Büro. Auf dem Whiteboard schreibt Kanter in großen Buchstaben:

TASK FORCE QUADRATMETER

Lena verbindet bereits ihren Laptop mit dem großen Monitor und zeigt erste Prototypen eines Genehmigungs-Dashboards. Hagen blättert durch alte LBO-Paragrafen und markiert die absurdesten Vorschriften rot. Kowalski öffnet eine Kiste mit Bier und sagt trocken: „Wenn wir das durchziehen, kriegen wir später entweder Orden - oder Bewährungsstrafen“

Kanter schaut in die Runde. Keine großen Reden. Nur ein kurzes Nicken.

„Wir haben keine vier Jahre Zeit. Wir haben vielleicht zwölf Monate, bis die nächste Wahl kommt. Dann bauen wir entweder - oder wir verlieren das Land.“

Die vier stoßen mit den Bierflaschen an. Draußen regnet es immer noch. Drinnen beginnt der eigentliche Krieg gegen die Bürokratie.

A K T 2 - DER BÜROKRATIE-KRIEG (Die großen Schlachten)

Szene 4 - Der Südwest-Standard (Neue Gebäudekategorie)

Nachts, 02:47 Uhr. Hauptstaatsarchiv des Wirtschaftsministeriums Stuttgart, zuständiges Archiv für das Wirtschaftsministerium und dessen Vorgängerbehörden mit Akten zur Wirtschaftsverwaltung.

Nur schwaches Notlicht brennt in den Fluren. Kanter, Lena, Hagen und Kowalski bewegen sich wie ein eingespieltes Einsatzkommando durch das Gebäude.

Lena hat zuvor über eine Schwachstelle im Gebäudemanagementsystem einen temporären Zugangscodex generiert. Kowalski steht Schmiere am Hintereingang, ein Walky Talky und eine Thermoskanne Kaffee in der Hand. Hagen trägt zwei große Scanner und einen Laptop.

Sie dringen in den langgezogenen Archivraum ein - meterhohe Regale voller Ordner, DIN-Normen, alter LBO-Fassungen seit 1995, internen Vermerken, Gutachten und Protokollen von Normenausschüssen. Kanter bleibt kurz stehen und lässt den Blick schweifen.

Kanter (leise, aber hart): „Hier liegt der eigentliche Feind. Nicht die Bauherren. Nicht die Mieter. Das hier.“

In einer intensiven, fast dokumentarischen Montage arbeiten sie vier Stunden lang.

Lena und Hagen scannen fieberhaft die kritischsten Passagen: überzogene Schallschutzvorgaben, Brandschutzanforderungen, die weit über EU-Norm liegen, Detailregelungen zu Treppenhausbreiten, Fensterstürzen und Dämmstärken, die niemand mehr sachlich gerechtfertigt begründen kann.



Nicht plausibel.
Brandschutzaufgaben
ändern nicht über
Nacht(??)
> checken!

Close Up Gesicht!

Kowalski zieht dicke Ordner heraus und knallt sie auf den Tisch: „Das hier kenne ich, das hat 2018 ein ganzes Quartier in Ulm gekippt. Und das hier kostete pro Wohnung 18.000 Euro extra - nur wegen einer nicht mehr benötigten Stahlbetonaufgabe.“

Kanter fotografiert interne Vermerke, in denen Beamte selbst andeuten, dass bestimmte Standards „politisch gewollt, aber technisch verzichtbar“ sind.

Um 06:30 Uhr verlassen sie das Gebäude mit einer Festplatte voller Daten. Sie haben nichts entwendet, nur kopiert. Nun haben sie die Munition, die sie brauchen.

Am selben Tag, 10:00 Uhr. Großer Sitzungssaal, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen.

Kanter marschiert erneut in denselben Saal wie in Szene 2, diesmal mit offiziellem Dienstaussweis, aber immer noch in Arbeitsjacke. Hinter ihm Lena mit Laptop und mobilem, bereits leuchtendem Beamer, Hagen mit einem Stapel Ordner.

Er projiziert den Entwurf des „Südwest-Standard“ an die Wand - eine komplett neue Gebäudekategorie:

- Abgesenkte technische Baustandards auf das wirklich notwendige Minimum
- Klare, verbindliche Haftungsregelungen für Bauherren und Vermieter
- Vereinfachte mietvertragliche Gestaltungsmöglichkeiten
- Vorbild: Hamburg-Standard, aber noch konsequenter und weitergehend

Der Staatssekretär wird blass. Ein Abteilungsleiter springt auf: „Das verstößt gegen mindestens 47 geltende Normen!“

Kanter: „Genau. Deshalb schaffen wir eine neue Kategorie. Wer nach Südwest-Standard baut, hat Rechtssicherheit. Wer höher bauen will, darf das - auf eigene Kosten.“

Es beginnt ein 48-Stunden-Marathon. Kanter lässt die wichtigsten Beamten und externen Experten nicht nach Hause. Pizza und Kaffee werden bestellt. Whiteboards füllen sich mit gestrichenen und neu formulierten Paragrafen. Lena führt live vor, wie das neue KI-Dashboard bereits jetzt simulierte Genehmigungszeiten von 14 Monaten auf 5-7 Wochen drückt.

Gegenwehr

Parallel eskaliert die Gegenkampagne:

- Die Architektenkammer veröffentlicht ein Pressestatement: „Fahrlässig verheerender Qualitätsverlust!“
- Umweltverbände mobilisieren Demonstranten vor dem Ministerium.
- Einflussreiche Lobbyisten rufen bei der Ministerin an.

Kanter ignoriert den Lärm. Stattdessen lässt er auf einer kleinen innerstädtischen Baulücke (ca. 800 m²), direkt neben einem bestehenden Wohnblock, früherem Parkplatz, der seit Jahren brachliegt, in Bad Cannstadt zwei modulare Prototypen nach dem neuen Standard errichten - einen dreigeschossigen Wohnblock und ein Mehrfamilienhaus. Kowalski leitet die Baustelle persönlich.

Kanter hatte die Fläche nicht gekauft. Er hatte sie sich vorher für sein Experiment gesichert - durch einen cleveren Deal:

Der Eigentümer ist ein alter Genossenschafts-Veteran aus Kowalskis Netzwerk, der seit Jahren vergeblich versucht, hier zu bauen. Er überließ Kanter die Fläche kostenlos für 6 Wochen als „Versuchsfläche für innovativen Wohnungsbau“.

Im Gegenzug unterschrieb Kanter eine Rückbaupflichtung und eine Haftungs-freistellung. Der Eigentümer bekommt im Erfolgsfall Vorrang bei späteren Projekten mit dem neuen Standard.

Zusätzlich hatte Kanter im Vorfeld (noch vor der Archiv-Aktion) drei große Modul-Hersteller kontaktiert, die selbst unter den hohen Baukosten leiden. Zwei von ihnen stellten je einen Prototyp (je 4-5 Wohneinheiten) kostenlos zur Verfügung - als Werbe- und Testprojekt. Sie erhoffen sich später Großaufträge, wenn der Südwest-Standard kommt.

Hat der Autor das
abgeklärt?
Siehe § 63a LBO
„Erleichterungen
bei Modellvorhaben“

Die rechtliche Grauzone: Kanter nutzte eine bestehende Ausnahmeregelung für temporäre, experimentelle Bauten (§ 56 LBO BW - Demonstrationsbauten) in Kombination mit einer sehr engen Auslegung von § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

Er reichte am Morgen nach der Archiv-Aktion eine kurze „Anzeige auf Vorhaben nach Südwest-Standard“ ein - mit dem Hinweis, dass es sich um nicht ortsfeste, modulare Demonstrationsbauten handelt, die jederzeit rückbaubar sind. Weil die Aktion nach dem viralen Ministeriumsskandal läuft, traut sich die untere Baurechtsbehörde nicht sofort, den Bau zu stoppen. Der Sachbearbeiter zögert - genau diese 48 Stunden Lücke nutzt Kanter.

Die Baustellen-Sequenz:

Während im Ministerium der 48-Stunden-Marathon läuft, passiert parallel Folgendes auf der Baulücke:

Um 5:30 Uhr morgens rollen drei Schwertransporter mit vorgefertigten Holz-Modulen an (komplett ausgestattet mit Sanitär, Elektro und einfacher Dämmung - nach dem geplanten neuen Standard).

Kowalski dirigiert zwei Krane und ein kleines Team von Freiwilligen (Bauarbeiter aus seinem Netzwerk, die privat mitmachen, weil sie endlich wieder etwas Sinnvolles bauen wollen).

Lena sorgt mit Drohnenaufnahmen und Live-Stream für maximale mediale Präsenz. Hagen überwacht Statik und Brandschutz live vor Ort und dokumentiert alles penibel, um spätere Kritiker zu entkräften.

Innerhalb von nur 26 Stunden stehen zwei kompakte, dreigeschossige Modulgebäude (insgesamt 9 Wohneinheiten). Einfach, solide, ohne Tiefgarage, mit minimalen Außenanlagen. Die Kosten pro m² liegen bei ca. 32 % unter aktuellen Vergleichsprojekten - Kanter lässt die Zahlen sofort von einem Wirtschaftsprüfer bestätigen. Als am zweiten Tag die ersten Ordnungsbeamten mit einem Stopp-Bescheid erscheinen, sind die Gebäude bereits bezugsfertig. Kanter empfängt sie ruhig, zeigt die provisorische Anzeige und die Medienmeute, die inzwischen vor Ort ist. Die Beamten ziehen unverrichteter Dinge wieder ab - das Bild eines „Staates, der bezahlbaren Wohnraum behindert“ wäre katastrophal.

Showdown auf der Baustelle:

Am späten Nachmittag des zweiten Tages lädt Kanter die Ministeriums-Runde (inklusive Skeptiker) direkt auf die Baustelle ein. Er führt sie durch die fertigen Einheiten, zeigt die Kostenaufstellung live auf einem Tablet und lässt einen jungen Familienvater aus der Nachbarschaft durch die Räume gehen, der begeistert ist.

Ein Ministerialrat murmelt sichtlich beeindruckt: „Das ist ... illegal. Oder zumindest hoch umstritten.“

Kanter antwortet trocken: „Genau deshalb brauchen wir den Südwest-Standard. Damit das hier endlich legal und im großen Stil möglich wird.“

Ein junger Beamtenanwärter, der bisher geschwiegen hat, murmelt: „Das könnte wirklich funktionieren ...“

Nächste Szene - Nacht, Einsatzzentrale:

Das Team sitzt erschöpft, aber aufgekratzt zusammen. Auf dem Tisch liegt der vorläufig abgestimmte Entwurf des Südwest-Standards.

Lena: „Die Gegenkampagne wird härter. Morgen kommen die ersten großen Medienberichte.“

Kanter schaut auf die Pläne und sagt ruhig:

„Gut. Dann wissen sie jetzt, dass wir es ernst meinen. Das war nur die erste Schlacht im Bürokratie-Krieg.“

Er heftet ein neues Blatt ans Whiteboard:

- Phase 1: Südwest-Standard - abgeschlossen.
- Phase 2: Stellplatzschlüssel 0,0

Draußen fährt ein Streifenwagen langsam vorbei. Kanter lächelt leicht.

Der Krieg hat gerade erst begonnen.

Szene 5 - Die Stellplatz-Revolution

Freiburg, 7:40 Uhr morgens. Eine große Baustelle am Rand der Altstadt. Der Boden vibriert. Ein gewaltiger Betonmischer und mehrere Bagger stehen bereit, um die Grube für eine dreigeschossige Tiefgarage auszuheben. 68 Stellplätze sind vorgeschrieben, obwohl die Lage hervorragend an den ÖPNV angebunden ist. Die zusätzlichen Kosten: geschätzte 2,8 Millionen Euro allein für die Tiefgarage. Das treibt den Quadratmeterpreis der geplanten 42 geförderten Wohnungen um über 400 Euro in die Höhe.

Leon Kanter fährt mit seinem schwarzen Pick-up vor die Zufahrt der Baustelle und stellt ihn quer. Kurz darauf rollt ein Tieflader mit einem riesigen Betonträger rückwärts in Position und blockiert die zweite Zufahrt komplett. Kowalski sitzt am Steuer des Tiefladers und grinst.

Kanter steigt aus, in Arbeitsstiefeln und Warnweste, ein Clipboard unter dem Arm. Die Bauleitung und ein Vertreter der Stadtverwaltung stürmen auf ihn zu. Bauleiter (wütend): „Sind Sie verrückt? Wir haben eine gültige Genehmigung!“ Kanter (ruhig, aber eisern): „Sie haben eine unsinnige Genehmigung. Jeder Stellplatz hier unten kostet über 40.000 Euro. Das Geld fehlt später bei den Mieten. Die Leute, die hier wohnen sollen, können sich das nicht leisten.“

Er klappt sein Clipboard auf und hält den Verantwortlichen Ausdrucke hin: aktuelle Studien aus Hamburg und Berlin, wo reduzierte Stellplatzschlüssel bereits funktionieren, interne Kalkulationen der Stadt Freiburg selbst und Fotos von leerstehenden Tiefgaragen in anderen Neubaugebieten.

Innerhalb von Minuten sammelt sich eine Menschentraube. Mieter-Initiativen, junge Familien und Studenten, die von den hohen Mieten betroffen sind, stehen plötzlich auf Kanter's Seite. Gleichzeitig erscheinen erste Gegen-Demonstranten der Automobil-Lobby und eines Parkraum-Verbandes.

Die Eskalation

Ein hoher Beamter der Bauverwaltung Freiburg ruft die Polizei. Zwei Streifenwagen kommen. Kanter weigert sich, sein Fahrzeug zu bewegen. Er setzt sich demonstrativ auf die Motorhaube seines Pick-ups und hält ein Live-Interview mit einem lokalen Reporter, den Lena zuvor informiert hat.

„Wir bauen keine Autosilos mehr auf Kosten von bezahlbarem Wohnraum. Ab heute gilt: Stellplatzschlüssel 0,0 als Regelfall in der Landesbauordnung. Wer mehr will, muss es begründen und selbst bezahlen.“

Die Polizei steht unschlüssig zwischen den Fronten. Das Bild eines einzelnen Mannes, der sich einer Tiefgarage entgegenstellt, um Wohnen bezahlbar zu machen, geht erneut viral.

Die Verfolgungsjagd - Schwarzwald:

Am selben Nachmittag erhält Kanter einen Tipp von einem Insider: Ein einflussreicher Lobbyist des baden-württembergischen Automobilzuliefererverbands und enger Berater mehrerer Landtagsabgeordneter, Dr. Roland Brehm, sei auf dem Weg zu einem Strategietreffen in einem abgelegenen Hotel im Südschwarzwald, um Gegenmaßnahmen zu koordinieren.

Kanter schnappt sich sein Motorrad (eine alte, aber schnelle Ducati Multistrada). Kowalski folgt mit dem Pick-up als Backup.

Die Jagd beginnt auf der B31 Richtung Titisee. Brehm fährt einen silbernen Mercedes GLE. Kanter hängt sich dicht hinter ihn. Auf der kurvigen Schwarzwald-Hochstraße eskaliert die Verfolgung:

Brehm versucht, Kanter abzuhängen, indem er riskant überholt und enge Kurven schneidet. Doch Kanter bleibt dran, nutzt jede Lücke und fährt mit der Präzision eines ehemaligen Pioniers.

In einer besonders engen Passagen-Szene zwingt Kanter den Mercedes durch geschicktes Positionieren auf einen Schotter-Parkplatz eines Aussichtspunktes. Dort stellt er Brehm.

Ein bisschen
klischeehaft, nicht?



Szene 5/5, Freiburg, Kanter stoppt den Bau von Tiefgaragenplätzen



Szene 5/7: Kanter verfolgt Lobbyist Brehm auf der Schwarzwaldhochstraße

Konfrontation am Aussichtspunkt

Brehm steigt aus, rot im Gesicht: „Sie haben keine Ahnung, was Sie da anrichten! Am Automobilstandort Baden-Württemberg...“

Kanter unterbricht ihn kalt: „Der Automobilstandort profitiert, wenn die Leute Geld für Mieten statt für überflüssige Stellplätze ausgeben. Oder für teure Elektroautos, die sie sich nicht leisten können, weil die Miete zu hoch ist.“

Er hält Brehm sein Tablet hin - mit echten Zahlen: In Städten mit flexiblen Stellplatzregelungen sinken die Baukosten spürbar, die Autonutzung geht trotzdem nicht dramatisch hoch, weil gute ÖPNV-Anbindung besteht. Kanter macht klar: Er hat bereits genug politischen Druck und mediale Aufmerksamkeit, um den neuen Stellplatzschlüssel durchzusetzen.

Brehm versucht noch einmal, ihn einzuschüchtern und droht mit Kontakten in den Landtag. Kanter bleibt völlig unbeeindruckt.

„Dann sagen Sie Ihren Kontakten: Die Zeit der Zwangs-Tiefgaragen ist vorbei.“

Zwei Wochen später - Triumph im Landtag

In einer dramatischen Sitzung des Wirtschaftsausschusses präsentiert Kanter die gesammelten Daten, die Baustellen-Blockade in Freiburg und die öffentliche Stimmung. Unter massivem öffentlichem Druck und mit Unterstützung der Opposition wird die Änderung der Landesbauordnung beschlossen:

Der Mindest-Stellplatzschlüssel wird landesweit auf 0,0 gesenkt. Kommunen, die einen höheren Schlüssel wollen, müssen eine begründete Satzung erlassen und die Mehrkosten selbst tragen - nicht mehr auf die Bauherren und späteren Mieter abwälzen.

Schlussbild der Szene

Kanter steht abends allein auf der inzwischen geräumten Baulücke in Freiburg. Die Tiefgaragen-Baugrube wird zugeschüttet. Stattdessen entstehen Fundamente für ein schlankes, modernes Wohngebäude ohne Untergeschoss-Tiefgarage.

Er bekommt einen Anruf von Lena:

„Nächste Baustelle wartet. Die Typengenehmigungen sind durch.“

Kanter schaut über die Stadt, in der endlich wieder bezahlbar gebaut werden kann.

„Gut. Weiter.“

Szene 6 - Digitaler Turbo & Genehmigungs-Dashboard

Stuttgart, 8:12 Uhr morgens. Baurechtsamt der Landeshauptstadt, Eberhardstraße - Großraumbüro im 4. Stock.

Trotz moderner Fassade sieht das Büro aus wie ein Relikt aus den 2000er Jahren: veraltete PCs, hohe Aktenstapel, Faxgeräte, die noch laufen, und überforderte Sachbearbeiter, die bereits um diese Uhrzeit gestresst wirken.

Leon Kanter betritt das Amt mit seinem Team - Lena Voss mit zwei Laptops unter dem Arm, Dr. Hagen und Kowalski mit einem Rollwagen voller Hardware. Er trägt seinen Dienstausweis offen sichtbar am Gürtel.

Die Tür zum Büro des Amtsleiters Dr. Jürgen Hartmann steht offen. Hartmann, 58, korrekt gekleidet, ist gerade dabei, seinen dritten Kaffee zu trinken und einen Antrag auf 14 Monate Bearbeitungszeit zu genehmigen.

Kanter (ohne Begrüßung): „Guten Morgen. Ab heute läuft hier nichts mehr analog.“

Hartmann schaut irritiert auf. „Herr Kanter, Sie können nicht einfach ...“ Kanter unterbricht ihn: „Doch. Ich kann. Sonderauftrag der Ministerin. Beschleunigungsmandat. Hier ist die Weisung.“ Er legt ein offizielles Schreiben auf den Tisch - frisch unterschrieben in der Nacht.

Die Umsetzung beginnt (harte Montage):

Während Lena und ein externes Entwickler-Team (das sie in den letzten Tagen zusammgezogen hat) Server anschließen und das neue landesweite KI-Gennehmigungs-Dashboard installieren, läuft parallel die Übernahme:

Lena präsentiert das System auf dem großen Monitor: Ein klares, modernes Dashboard, das jeden Bauantrag in Echtzeit abbildet - Farben zeigen Status (grün =

wieder zu nah an der Realität!!!

läuft, gelb = Rückfrage, rot = Verzögerung). KI analysiert Anträge automatisch auf Vollständigkeit, schlägt Standardlösungen vor und markiert kritische Punkte.

Alle Beteiligten (Bauherr, Planer, Behörde, Fachämter) haben Zugriff. Keine verlorenen Mails mehr. Keine „ist bei Kollege XY“-Ausreden.

Ein digitaler Verfahrenslotse (KI-gestützt) koordiniert automatisch Rückfragen und setzt Fristen.

Kanter geht von Schreibtisch zu Schreibtisch. Er ist höflich, aber kompromisslos.

Bei einer Sachbearbeiterin, die seit Monaten einen einfachen Antrag auf Aufstockung blockiert, weil „noch das Entwässerungsgutachten fehlt“, sagt er ruhig: *„Ab sofort dürfen solche Nachweise bis Baubeginn nachgereicht werden. Vollständigkeitsprüfung nur noch auf die wirklich relevanten Unterlagen.“*

Die Frau protestiert: *„Das haben wir immer so gemacht!“*

Kanter: *„Genau. Und deshalb haben wir eine Wohnungsnot.“*

Die Konfrontation mit den Blockierern

Im Büro des Amtsleiters Hartmann kommt es zum Eklat.

Hartmann weigert sich, seinen Mitarbeitern die neue Software aufzuzwingen und droht mit „massiven Qualitätsverlusten“ und Dienstaufsichtsbeschwerden.

Kanter bleibt ruhig, öffnet das Dashboard und zeigt live drei Anträge, die seit über 400 Tagen „in Prüfung“ sind - einer davon ein sozialer Wohnungsbau in einer dringenden Lage.

Kanter: *„Sie haben zwei Möglichkeiten. Entweder Sie unterstützen den Turbo aktiv. Oder Sie erklären der Presse, warum Sie weiterhin bezahlbaren Wohnraum verzögern.“*

Hartmann wird laut. Kanter bleibt eiskalt. Er greift zum Telefon, wählt die Nummer des Innenministeriums und stellt auf Lautsprecher. Nach einem kurzen Gespräch mit einem Staatssekretär wird Hartmann per sofortiger Weisung in den vorzeitigen Ruhestand versetzt (disziplinarisch korrekt, aber brutal effektiv). Zwei weitere notorische „Absicherer“ erhalten noch am selben Vormittag Abmahnungen und werden von den kritischen Verfahren abgezogen.

Höhepunkt der Szene - Live-Schaltung

Am frühen Nachmittag steht Kanter mit Lena vor einer Wand aus Monitoren. Das Dashboard geht landesweit online.

In einer dramatischen Sequenz sehen wir in Schnittbildern, wie ...

... ein Bauantrag in Karlsruhe, der seit 11 Monaten lag, innerhalb von 38 Minuten auf „vorläufig genehmigt“ springt.

- Typengenehmigungen für serielle Südwest-Standard-Module werden hochgeladen und gelten sofort für alle Kommunen.

- Genehmigungsfiktion wird aktiviert: Wenn eine Behörde innerhalb von 8 Wochen keine fundierte Rückmeldung gibt, gilt der Antrag als genehmigt.

Lena zoomt auf die Statistik: Durchschnittliche Bearbeitungszeit sinkt in Echtzeit von 14,7 Monaten auf unter 3 Monate.

Kowalski, der die ganze Zeit mit einem Bauleiter telefoniert hat, hält den Daumen hoch: *„Erste Baustellen melden, dass sie morgen anfangen können.“*

Abschluss der Szene - nächste Szene: Abend, Einsatzzentrale:

Das Team sitzt erschöpft, aber elektrisiert zusammen. Auf dem großen Bildschirm leuchtet das Dashboard grün.

Lena: *„Die ersten Klagen gegen das neue System laufen schon. Datenschutz, Haftungsfragen, ‚zu wenig Prüftiefe‘ ...“*

Kanter steht am Fenster, schaut hinaus auf die Lichter Stuttgarts und sagt leise: *„Sie können klagen. Wir bauen inzwischen. Und jedes fertige Gebäude ist ein Argument, das sie nicht mehr wediskutieren können.“*

Er dreht sich zum Team um.

„Nächster Schritt: Artenschutz und Prüfstatik. Die wollen wir bis Ende der Woche geknackt haben.“

Draußen fährt ein Polizeiwagen langsam vorbei. Kanter lächelt nur müde.

Szene 7 - Gutachten, Prüfstatik & Artenschutz

Karlsruhe, 23:40 Uhr. Eine dicht bebaute innerstädtische Verdichtungsfläche im Stadtteil Mühlburg:

Zwischen zwei bestehenden Wohnblöcken aus den 1970er Jahren liegt eine schmale, verwilderte Baulücke von nur 18 Metern Breite. Hier sollte eigentlich ein schlanker, siebengeschossiger Südwest-Standard-Bau mit 28 Wohnungen entstehen. Seit 14 Monaten ruht das Projekt - wegen eines Artenschutzgutachtens zu Fledermäusen und einer angeblich notwendigen kompletten Prüfstatik des gesamten Gebäudes.

Kanter, Kowalski und zwei Bauingenieure stehen mit Stirnlampen und Drohnen auf der dunklen Fläche. Leichter Nieselregen fällt.

Kanter (leise zu Kowalski): *„Hier sehen wir den Wahnsinn live. Ein Gutachten, das niemand mehr hinterfragen darf - außer der Behörde.“*

Lena und Hagen sitzen in einem unauffälligen Transporter am Rand der Baulücke und koordinieren über Laptop. Hagen hat Kontakt zu einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Artenschutz, der bereit ist, mitzuspielen.

Die Nachtaktion

Kanter und Kowalski beginnen eine dokumentarische Felduntersuchung:

Sie installieren Infrarot-Kameras und Ultraschall-Detektoren, um die tatsächliche Fledermaus-Aktivität zu messen.

Gleichzeitig filmt Lena mit Drohne und Handy, wie absurd die bisherigen Auflagen sind: Die Behörde hatte gefordert, das gesamte Gebäude dürfe nur zwischen 22 Uhr und 6 Uhr gebaut werden, und es müsse eine teure „Fledermaus-Fassade“ mit speziellen Ritzen und Kästen gebaut werden - obwohl die Tiere in der realen Umgebung kaum aktiv sind.

Um 2:17 Uhr trifft der vereidigte Gutachter ein. Er führt eine neue, pragmatische Untersuchung durch und bestätigt schriftlich: Die Population ist gering, die Tiere können mit einfachen Maßnahmen (z. B. zeitlich begrenzte Bauarbeiten + Nisthilfen an einem nahen Baum) problemlos geschützt werden. Keine teure Spezialfassade nötig.

Kanter lässt alles penibel dokumentieren - mit Zeitstempeln, GPS-Daten und mehreren Zeugen.

Parallel - Der Prüfstatik-Kampf im Ministerium

Am nächsten Vormittag, 9:30 Uhr, großer Sitzungssaal im Wohnungsministerium.

Kanter steht vor einer Runde aus Prüfstatikern, Brandschutzexperten und Beamten der obersten Baurechtsbehörde. Auf dem Tisch liegen dicke Aktenberge.

Kanter: *„Ab sofort gilt: Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind verbindlich. Die Baurechtsbehörde darf sie nicht mehr beliebig uminterpretieren. Punkt.“*

Ein leitender Prüfstatiker protestiert heftig: *„Das untergräbt unsere fachliche Aufsicht!“*

Kanter kontert mit Hagen an seiner Seite:

„Ihre ‚fachliche Aufsicht‘ hat in den letzten Jahren 40 Prozent der Projekte um mindestens sechs Monate verzögert. Wir reduzieren die Prüfstatik auf relevante Bauteile und nur noch bis Gebäudeklasse 4. Der Rest läuft über Typengenehmigungen und die Verantwortung des Tragwerksplaners.“

Hagen präsentiert eine klare Tabelle: Welche Bauteile weiterhin geprüft werden müssen (tragende Wände, Decken, Gründung) und welche nicht mehr (normale Innenwände, einfache Dachkonstruktionen etc.).

Die Stimmung wird hitzig. Ein Beamter wirft Kanter vor, er gefährde die öffentliche Sicherheit. Kanter bleibt ruhig, legt Fotos der Karlsruher Baulücke auf den Tisch und kontrastiert sie mit den realen Kosten: 87.000 Euro allein für zusätzliche Statik- und Artenschutzgutachten bei diesem kleinen Projekt.

Der Showdown in Karlsruhe

Am selben Nachmittag kommt es auf der Baulücke zur entscheidenden Konfrontation. Zwei Mitarbeiter der unteren Baurechtsbehörde und ein Vertreter der Naturschutzbehörde erscheinen mit einem vorläufigen Baustopp-Bescheid. Sie wollen die bereits begonnenen Probebohrungen stoppen.

Anmerkung Regie/Prod.

Story

Kanter empfängt sie direkt auf der Fläche. Hinter ihm steht der vereidigte Gutachter, Kowalski mit Bauhelm und Lena mit Tablet, auf dem das neue Dashboard läuft.
 Kanter hält den neuen, verbindlichen Artenschutz-Leitfaden hoch - frisch ausgedruckt mit Stempel des Ministeriums.
 Kanter: „Der alte Leitfaden war ideologisch. Der neue ist pragmatisch. Hier ist das aktuelle Gutachten. Verbindlich. Unterschrieben von einem vereidigten Experten. Sie dürfen es nicht mehr ignorieren.“
 Der Naturschutz-Vertreter will widersprechen. Kanter schaltet sein Tablet ein und zeigt die Live-Drohnenaufnahmen der letzten Nacht plus die Kostenrechnung: „Wollen Sie wirklich vor Gericht erklären, warum Sie 28 bezahlbare Wohnungen verhindern, obwohl die Fledermäuse gar nicht nennenswert betroffen sind?“
 Die Beamten ziehen sich zurück - sichtlich überfordert vom neuen politischen Rückenwind und der medialen Aufmerksamkeit (Lena hat wieder Influencer und Lokalpresse vor Ort).

Szene-Ende - Abend, Einsatzzentrale Stuttgart

Das Team sitzt zusammen. Auf dem Whiteboard sind drei große Haken:

- Öffentlich bestellte Gutachten = verbindlich
- Prüfstatik drastisch reduziert
- Neuer, pragmatischer Artenschutz-Leitfaden erlassen

Kanter steht auf und schreibt darunter:

- TA Lärm - Flexibilisierung für Verdichtung

Er dreht sich zum Team um.

Kanter: „Wir haben gerade drei der größten Kostentreiber und Verzögerer geknackt. Jetzt wird es richtig ungemütlich für die alten Strukturen.“

Draußen hört man bereits Demonstranten vor dem Gebäude. Kowalski grinst nur und öffnet eine neue Kiste Bier.

„Sollen sie schreien. Wir bauen.“

Szene 8 - Klimaschutz-Umdenken

Stuttgart, Landtag von Baden-Württemberg. Großer Plenarsaal. 11:15 Uhr.
 Der Saal ist voll besetzt. Abgeordnete, Ministerialbeamte, Vertreter der Architektenkammer, von Umweltverbänden, Wissenschaftlern und der Wohnungswirtschaft sitzen gespannt. Auf der Agenda steht eigentlich ein Routinebericht zur „Fort-schreibung der Klimaschutzstrategie Gebäudebestand 2040“.

Leon Kanter betritt das Rednerpult nicht als Gast, sondern mit voller Redezeit. Er trägt seine übliche dunkle Arbeitsjacke über einem schwarzen Hemd - ein bewusstes Statement gegen die Anzugkultur. Hinter ihm steht Lena mit einem Laptop, Hagen mit einer Mappe voller Studien.

Die Stimmung ist angespannt. Viele erwarten, dass Kanter hier endlich „zur Vernunft gebracht“ werden soll.

Kanter beginnt ruhig, fast gefährlich sachlich:

„Wir wollen bis 2040 klimaneutralen Gebäudebestand. Gleichzeitig wollen wir bezahlbare Mieten. Beides zusammen geht nur, wenn wir aufhören, ideologisch zu planen und stattdessen wissenschaftlich und pragmatisch handeln.“

Er gibt Lena ein Zeichen. Auf die Holzgetäfelten Wände projiziert, erscheinen dort klare Grafiken und Studien.

Der Frontalangriff

Kanter präsentiert eine nach der anderen renommierte Studie (u. a. vom Fraunhofer-Institut, vom IW Köln und dem „Praxispfad CO2-Reduktion“ von 2025):

EH 40 und höher bringen im realen Betrieb kaum zusätzliche Einsparungen gegenüber EH 55, verursachen aber 20-35 % höhere Baukosten.
 Die grauen Emissionen durch Herstellung von Dämmmaterialien, Wärmepumpen und Beton kompensieren oft die eingesparten Betriebsemissionen über Jahrzehnte.
 Viele hochgedämmte Neubauten erreichen die berechneten Verbrauchswerte im echten Leben nicht (Rebound-Effekt, Nutzerverhalten).

Anmerkung Regie/Prod.

Story



Abendlich konspirative Treffen in Kanter's Einsatzzentrale



Kanter mischt den Landtag auf

Bilder KI-generiert. Der begrenzte Fotorealismus ist beabsichtigt.

Kanter (mit steigender Intensität):

„Wir verbrennen Milliarden und verteuern Wohnen massiv für Einsparungen, die auf dem Papier stehen - aber nicht in der Realität ankommen. Das ist kein Klimaschutz. Das ist Symbolpolitik auf Kosten der Mieter.“

Unruhe im Saal. Vertreter der Grünen und ein Umwelt-Lobbyist rufen dazwischen. Kanter lässt sie ausreden, dann kontert er hart:

„Deshalb führen wir ab sofort den Emissionsminderungspfad als zentrales Steuerungsinstrument ein. Statt hunderter Einzelregelungen zu Dämmstärken, Primärenergiefaktoren und Technologievorgaben zählt nur noch eines: Wie viel CO2 wird tatsächlich pro Jahr und pro Quadratmeter eingespart - über den gesamten Lebenszyklus.“

Die neue Linie wird konkret:

- EH 55 wird zum verbindlichen Leitstandard für Neubau im Südwest-Standard.
- Im Gebäudebestand wird Effizienzhaus 140 der mittlere Referenzwert - sinnvoll und wirtschaftlich.
- Geringinvestive Maßnahmen (z. B. hydraulischer Abgleich, smarte Heizungssteuerung, LED-Beleuchtung, Dachdämmung wo sinnvoll) erhalten Priorität und neue Landesförderung, weil sie sofort CO2 reduzieren.
- Bestandserhalt wird massiv gestärkt, um graue Emissionen durch Abriss und Neubau zu vermeiden.
- Die Landeswohnraumförderung wird von überzogenen energetischen Zusatzvorgaben komplett befreit.

Der Höhepunkt - Live-Konfrontation

Ein prominenter Klimaschutz-Aktivist und ein Staatssekretär des Umweltministeriums greifen Kanter frontal an: *„Sie wollen den Klimaschutz abschaffen!“*

Kanter projiziert ein Foto eines jungen Paares mit Kind in einer teuren, überdämmten Neubauwohnung, das trotzdem hohe Nebenkosten hat, weil die Wartung der Technik teuer ist.

Kanter (mit voller Stimme):

„Ich will ihn nicht abschaffen. Ich will ihn endlich wirksam machen. Wir haben keine Zeit mehr für schöne Rechnungen, die nicht funktionieren. Wir brauchen einen Klimaschutz, der bezahlbar ist - sonst verlieren wir die Akzeptanz der Bevölkerung und bauen gleichzeitig keine Wohnungen mehr.“

Der Saal tobt. Kameras blitzen. Lena streamt die gesamte Rede live über die Task-Force-Kanäle. Die Zuschauerzahlen explodieren.

Nach der Sitzung - Kleiner Nebenraum

Kanter wird von mehreren Abgeordneten und einem hochrangigen Vertreter der Wissenschaft umringt. Hagen verteilt die vollständige Studiensammlung. Kanter spricht leise, aber bestimmt mit der Ministerin:

„Entweder wir ändern jetzt den Kurs - oder in zwei Jahren haben wir weder bezahlbaren Wohnraum noch messbare Klimafortschritte. Der Praxispfad liegt auf dem Tisch. Wir setzen ihn um.“

Die Ministerin nickt zögerlich, aber sichtlich beeindruckt vom Druck der Öffentlichkeit und den harten Zahlen.

Abschluss der Szene - Nacht, Einsatzzentrale

Das Team sitzt zusammen. Auf dem Whiteboard steht groß:

- Emissionsminderungspfad aktiv
- EH 55 = neuer Standard
- Bestand vor Abriss

Kowalski prostet in die Runde: *„Heute habt ihr den Grünen den Klimaschutz geklaut und ihn wieder vernünftig gemacht.“*

Kanter schaut auf das Dashboard, wo bereits erste Förderprogramme auf den neuen Pfad umgestellt werden.

Kanter (leise, aber entschlossen):

„Wir haben die Ideologie geknackt. Jetzt müssen wir nur noch beweisen, dass es funktioniert.“

Er steht auf und schreibt die nächste Zeile aufs Board:

- Finanzierung & Förderung

Draußen regnet es wieder. Kanter blickt aus dem Fenster über die Stadt und sagt:

„Bald wird in diesem Land wieder gebaut - und dabei sogar das Klima geschützt. Ohne die Menschen kaputt zu machen.“

Szene 9 - Finanzierung & Förderung

Berlin, Bundesfinanzministerium - Spätnachmittag.

Parallel: Stuttgart, L-Bank und Wirtschaftsministerium.

Die Szene springt zwischen zwei Schauplätzen hin und her und erzeugt dadurch hohe Spannung.

Teil 1: Der Berliner Grabenkampf

Kanter sitzt in einem nüchternen Besprechungsraum des Bundesfinanzministeriums. Ihm gegenüber: zwei hohe Ministerialdirigenten und ein Vertreter des KfW-Vorstands. Die Stimmung ist frostig.

Kanter legt einen dicken Ordner auf den Tisch - „Wirtschaftlichkeitsberechnungen geförderter Wohnungsbau BW“.

Kanter: *„Bei aktuellen Baukosten und den vorgeschriebenen Mietabsenkungen von 30-40 % unter Vergleichsmiete rechnet sich kein einziges gefördertes Projekt mehr. Die Rendite ist tiefrot. Wir brauchen eine Verdoppelung der Subventionswerte und eine neue Bezugsgröße für die geförderte Miete.“*

Die Beamten winden sich. Einer verweist auf „haushaltsrechtliche Grenzen“ und „EU-Beihilferecht“.

Kanter bleibt hart:

„Dann erklären Sie den Menschen in Stuttgart, in Mannheim, in Tübingen, Freiburg, Villingen-Schwenningen, Rottweil, und dem ganzen Rest, warum junge Familien und Zugewanderte in Containern leben, während Milliarden in unwirtschaftliche Projekte fließen.“

Er droht nicht laut - er zeigt Zahlen. Lena schaltet sich per Videocall aus Stuttgart zu und präsentiert das neue Dashboard mit 47 Projekten, die kurz vor der Insolvenz stehen.

Durchbruch in Berlin:

Nach zähem Ringen sichert Kanter zumindest die Zusage Berlins, den Ländern die temporäre Senkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 % für geförderten Wohnungsbau vorzuschlagen und die Prüfung höherer EU-Beihilfeobergrenzen.

Teil 2: Stuttgart - Die L-Bank-Schlacht

Folgender Tag, 14:30 Uhr. L-Bank, Stuttgart.

Kanter und Dr. Hagen sitzen dem Vorstandsvorsitzenden und zwei Risikoverantwortlichen gegenüber. Auf dem Tisch: Akten zu Beleihungsüberhängen.

Kanter: *„Wenn eine Wohnung nach Förderprogramm vermietet wird, sinkt der Beleihungswert dramatisch. Die Banken springen ab. Wir brauchen eine Landesbürgschaft für diese Lücke und die Möglichkeit einer nachrangigen Besicherung durch die L-Bank.“*

Der Risikovorstand schüttelt den Kopf: *„Das ist zu riskant. Unsere Vorgaben...“* Kanter unterbricht:

„Ihre Vorgaben verhindern bezahlbaren Wohnraum. Wir ändern sie heute.“

Es kommt zum intensiven Schlagabtausch. Hagen rechnet live vor, wie viele Projekte bereits gescheitert sind. Kanter spielt seine stärkste Karte aus: Er hat die Ministerin bereits im Vorfeld auf seine Seite gezogen. Eine schriftliche Weisung der Landesregierung liegt auf dem Tisch.

Nach 90 Minuten harter Verhandlung bricht der Vorstand ein. Die L-Bank erklärt sich bereit, nachrangige Besicherungen zu übernehmen und ein neues Bürgschaftsprogramm des Landes mitzutragen.

Teil 3: Die große Runde im Wohnungsministerium (Höhepunkt)

Abends, 19:45 Uhr. Großer Sitzungssaal in Stuttgart.

Alle wichtigen Akteure sind versammelt: Vertreter der Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, Banken und Beamte.

Kanter steht vorn und verkündet das Gesamtpaket, das er an zwei einzigen Tagen vorangebracht hat:

- Verdoppelung der Subventionswerte im Landeswohnraumförderprogramm
- Vollständige Befreiung des geförderten Wohnungsbaus von Baugenehmigungsgebühren
- Landesbürgschaft für Beleihungsüberhänge
- Nachrangige Besicherung durch die L-Bank
- Entfall der Grunderwerbsteuer bei Fusionen gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen (damit Genossenschaften wachsen können)

- Radikale Vereinfachung der Förderanträge (von 47 auf 9 Seiten)
- Temporäre Senkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 %

Ein Vertreter eines großen privaten Bauträgers versucht, das Paket als „unfairen Wettbewerbsvorteil für die Genossenschaften“ zu attackieren.

Kanter kontert scharf:

„Es geht nicht um Genossenschaften vs. Privat. Es geht darum, dass überhaupt wieder gebaut wird. Wer bezahlbare Wohnungen schafft, bekommt Anreize. Wer nur Luxus baut, nicht. So einfach ist das.“

Letzter Widerstand

Ein Beamter des Finanzministeriums warnt vor „erheblichen Haushaltsrisiken“.

Kanter tritt ans Fenster, zeigt auf die Lichter der Stadt und sagt:

„Das größte Haushaltsrisiko ist eine weitere Eskalation der Wohnungsnot.“

Dann haben wir in fünf Jahren Sozialausgaben, die zehnmal höher sind als diese Bürgschaften.“

Die Ministerin, die bisher schweigend zugehört hat, erhebt sich schließlich und gibt grünes Licht für das gesamte Paket.

Szene-Ende - Mitternacht, Einsatzzentrale

Das Team ist erschöpft, aber euphorisch. Auf dem Whiteboard stehen dicke Haken bei allen Finanzierungspunkten.

Kowalski öffnet eine Flasche Sekt (die erste in diesem Film).

Lena zeigt auf dem Dashboard die ersten drei Projekte, die plötzlich „wirtschaftlich machbar“ angezeigt werden.

Kanter (steht auf, schaut ernst in die Runde):

„Wir haben das Geld zum Fließen gebracht. Jetzt dürfen wir keine Zeit mehr verlieren.“

Er schreibt die nächste Zeile aufs Board:

- Bauland-Offensive

Draußen geht gerade die Sonne über Stuttgart auf. Kanter bleibt noch einen Moment am Fenster stehen und murmelt:

„Endlich können die Kräne sich wieder drehen.“

Szene 10 - Bauland-Offensive

Mannheim, ehemaliges Industrieareal am Neckar - ein riesiges, 28 Hektar großes Brachland. Frühmorgen, 6:50 Uhr. Nebel hängt über dem Gelände.

Schweres Baugerät steht still. Seit acht Jahren liegt das ehemalige Fabrikgelände brach - kontaminiert, verplant, blockiert durch Bürgerinitiativen und starre kommunale Vorgaben. Hier soll das erste große „Südwest-Standard“-Quartier mit über 1.200 Wohnungen entstehen.

Leon Kanter steht auf einem alten Kranfundament, Fernglas in der Hand. Neben ihm Kowalski, Lena und Dr. Sarah Ebner, 38, ehemalige Stadtplanerin aus Freiburg, die Kanter vor zwei Wochen abgeworben hat, weil sie die Innenentwicklung wie keine Zweite kennt.

Kanter: „Das ist nicht nur ein Grundstück. Das ist der Test, ob wir das ganze Land wieder zum Bauen bringen.“

Die Offensive beginnt

1. Die Brachflächen-Aktivierung

Kanter und sein Team starten eine landesweite „Sofort-Aktivierungsverordnung“.

In einer schnellen Montage sehen wir:

- Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden in Stuttgart-Ost (Kanter klettert persönlich mit Statikern aufs Dach).
- Umwandlung eines ehemaligen Einkaufszentrums in Pforzheim in 180 Wohnungen.
- Reaktivierung von 14 kleineren Baulücken in Heilbronn und Ulm per vereinbartem Verfahren.

Lena steuert alles über das neue Dashboard - jede Fläche wird farblich markiert und priorisiert.

2. Die große Konfrontation - Konzeptvergabe statt Höchstpreis

Zwei Tage später. Rathaus Mannheim, großer Sitzungssaal.

Der Gemeinderat und die Stadtverwaltung haben zur Vergabe des 28-Hektar-Areals geladen. Drei große Investoren sind erschienen - alle mit Höchstpreis-Angeboten. Kanter betritt den Saal und übernimmt das Wort, obwohl er kein offizielles Mandat für die Stadt hat. Er hat jedoch eine Landesrichtlinie im Rücken, die er selbst mit durchgesetzt hat.

Kanter: „Ab sofort gilt landesweit: Konzeptvergabe statt Meistbietverfahren. Nicht wer am meisten zahlt, bekommt das Land - sondern wer das beste Konzept für bezahlbaren Wohnraum vorlegt. Mit Südwest-Standard und hohem Anteil an geförderten Wohnungen.“

Der Oberbürgermeister und mehrere Stadträte sind empört. Ein Vertreter eines großen Projektentwicklers protestiert laut: „Das ist Enteignung light!“

Kanter kontert kalt:

„Nein. Das ist die Erkenntnis, dass wir uns Luxuswohnungen nicht mehr leisten können, während Menschen in Containern leben. Wer hier baut, bekommt das Grundstück günstig - aber nur, wenn mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Keine starren Quoten mehr, sondern Bonusmodelle: Je mehr bezahlbarer Wohnraum, desto niedrigere Erschließungskosten und Gebühren.“

3. Die Nacht der Entscheidung

Kanter setzt alles auf eine Karte. Er lässt auf dem Brachgelände noch in derselben Nacht ein großes Zelt aufbauen und lädt Bürger, Initiativen und potenzielle Bauherren zu einer offenen Planungswerkstatt ein.

Während draußen Aktivisten gegen „Betonierung“ demonstrieren, präsentiert Sarah Ebner innen flexible Konzepte: Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Grünflächen und sogar einer kleinen urbanen Landwirtschaft.

Kowalski organisiert Bagger und lässt symbolisch die ersten Bäume umpflanzen (nicht fällen), um zu zeigen, dass es losgeht.

4. Der Durchbruch

Am nächsten Morgen verkündet die Stadt Mannheim unter massivem öffentlichem Druck die erste Konzeptvergabe nach neuem Modell an eine Genossenschaft und zwei mittelständische Baugruppen.

- Grundstückskosten orientieren sich am Bodenrichtwert.
- Die Stadt übernimmt einen großen Teil der Erschließungskosten über eine Landesförderung.
- Starre Sozialwohnungs-Quoten werden durch Anreizsysteme ersetzt.

In einer starken Szene steht Kanter mitten auf dem Gelände, als die ersten Vermessungsteams und Bagger anrollen. Der Nebel hat sich gelichtet. Die Sonne scheint auf das brachliegende Land.

Schluss der Szene - Abend, Aussichtspunkt über Mannheim:

Kanter steht mit dem Team auf einer Anhöhe und blickt über das Gelände, auf dem nun endlich Bewegung ist. Im Hintergrund sieht man weitere Kräne auf anderen Flächen in der Region.

Lena zeigt auf dem Tablet die landesweite Statistik: Innerhalb von nur vier Wochen wurden 1.840 Hektar neue Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale aktiviert - auf dem Weg zu den benötigten 2.950 Hektar.

Kanter (leise, aber mit tiefer Befriedigung):

„Wir haben das Land wieder aufgeschlossen. Jetzt fehlt nur noch eines...“

Er dreht sich zum Team um.

Kanter: „Die finale Baustellen-Schlacht. Ludwigsburg. 40 Hektar. Das erste große Quartier. Dort entscheidet sich, ob alles, was wir getan haben, wirklich hält.“

Kowalski grinst breit: „Dann lass uns bauen.“

AKT 3 - Die finale Konfrontation

Szene 11 - Die Allianz der Blockierer

Nacht. Ein abgelegenes Herrenhaus am Rand des Schönbuchs, südlich von Stuttgart. 19. Oktober, 22:15 Uhr. Starkregen prasselt gegen die alten Bleiglasfenster. In einem Holzgetäfelten, nur schwach beleuchteten Saal hat sich eine unheilige Allianz versammelt. Der Raum riecht nach Zigarrenrauch, feuchtem Wollstoff und unterdrückter Wut.

Die Hauptfiguren der Allianz:

- Dr. Elena Brehm-Sandler, 47, charismatische Vorsitzende des baden-württembergischen Klimabündnisses „Earth First BW“. Radikal, eloquent, medial sehr stark. Sie sieht in Kanter den Zerstörer aller Klimaziele.
- Hans-Peter „Hansi“ Wegener, 64, ehemaliger Bauministerialdirigent und graue Eminenz der alten Bauverwaltung. Jetzt im Ruhestand, aber noch bestens vernetzt. Er hasst Kanter, weil dieser seine Lebensleistung (die „sichere, hochregulierte Bauordnung“) demontiert.
- Dr. Roland Brehm (Bruder von Elena), der Automobil-Lobbyist aus Szene 5. Er vertritt die Interessen der Zulieferer und Parkraumverbände.
- Bürgermeisterin Karin Schüller, 52, aus einer reichen Stuttgarter Hanglage-Gemeinde. Anführerin mehrerer NIMBY-Initiativen. Ihr Motto: „Nicht in meinem Garten.“
- Staatssekretär Dr. Thomas Breitner, 55, aus dem Umweltministerium. Eitel und tief in alte Strukturen verstrickt. Er hat bereits diskrete Zahlungen von bestimmten Gutachterbüros erhalten.

Sie sitzen um einen großen Eichentisch. Auf der Tafel stehen teurer Rotwein und Wasser. An der Wand hängt ein Flipchart mit einem großen Foto von Leon Kanter - rot eingekreist, mit der Überschrift „Der Abriss“.

Die Sitzung beginnt

Dr. Elena Brehm-Sandler eröffnet scharf:
„Dieser Mann zerstört in wenigen Monaten, was wir dreißig Jahre aufgebaut haben. Südwest-Standard? Das ist eine Lizenz zum Billigbau. Emissionsminderungspfad? Das ist Klimaschutz light. Wenn wir das durchlassen, können wir den 2040-Zielpfad vergessen.“

Hans-Peter Wegener nickt grimmig:
„Er hat die LBO entkernt. Gutachten werden nicht mehr interpretiert, Prüfstatik wird zur Farce, Stellplätze sind plötzlich optional. Das ist der Untergang der Bauqualität.“

Bürgermeisterin Schüller fügt giftig hinzu:
„Und in meinen Ortschaften soll jetzt verdichtet werden. Aufstockungen. Baulücken. Die Leute wollen ihre Ruhe und ihren Grünstreifen. Wir haben bereits über 800 Unterschriften gegen das Ludwigsburg-Projekt.“

Staatssekretär Breitner lehnt sich zurück und lächelt kühl:
„Ich kann aus dem Ministerium heraus noch einige Hebel ziehen. Verzögerte Prüfungen, neue Leitfäden, plötzliche Nachforderungen bei Artenschutz und TA Lärm. Außerdem habe ich zwei Richter in der Hinterhand, die für einstweilige Verfügungen sehr offen sind.“

Der Plan wird geschmiedet

Die Allianz beschließt eine dreistufige Strategie gegen das große Pilotprojekt in Ludwigsburg (40 Hektar):

Mediale und öffentliche Front

Elena Brehm-Sandler soll eine große Kampagne starten: „Kanter baut Billigklima - Wir schützen unsere Zukunft“. Mit dramatischen Bildern von „Betonwüsten“ und manipulierten Grafiken zu angeblich steigenden CO2-Emissionen.

Juristische und behördliche Sabotage

Breitner und Wegener organisieren eine Flut von Einsprüchen, neuen Gutachten und Widersprüchen. Gleichzeitig werden Bürgerentscheide in Ludwigsburg und umliegenden Kommunen vorbereitet. Schüller soll die lokale Stimmung anheizen.

Hier aber Pro-Unterstützer als Gegenpart einbauen - evtl. Whistleblower, sonst ist das zu einseitig polemisierend!

SEHE ICH NICHT SO. FILM IST KEINE DOKU, MUSS ÜBERZEICHNET BLEIBEN, UM DEN KERN ERKENNBAR ZU MACHEN.

Physische und verdeckte Störung

Roland Brehm sorgt für diskrete Unterstützung von „besorgten Bürgern“, die Baustellenzufahrten blockieren können. Man spricht nicht offen von Gewalt - aber von „zivilem Ungehorsam“.

Staatssekretär Breitner hebt sein Glas:

„Wir haben einen entscheidenden Vorteil: Kanter muss liefern. Wenn das Ludwigsburg-Projekt scheitert oder massiv verzögert wird, bricht seine ganze Reform zusammen. Dann ist er erledigt.“

Elena Brehm-Sandler steht auf und blickt in die Runde - mit fanatischem Glanz in den Augen:

„Dann sorgen wir dafür, dass dieses Quartier nie gebaut wird. Für das Klima. Für die Qualität. Für unser Baden-Württemberg.“

Alle heben die Gläser. Kein lautes Jubeln. Nur kalte Entschlossenheit.

Schlussbild der Szene

Die Kamera fährt von oben über den Tisch, auf dem nun ein großer Plan des Ludwigsburg-Geländes ausgebreitet liegt - mit roten Markierungen an allen neuralgischen Punkten.

Draußen im Regen steht unbemerkt ein dunkler Wagen. Kowalski sitzt am Steuer. Er hat das Treffen per Richtmikrofon und Drohne teilweise mitgeschnitten und schickt die Aufnahmen sofort an Kanter.

Kowalski (per Telefon, leise):

„Sie haben sich verbündet. Alle zusammen. Es wird schmutzig.“

Cut zu Kanter in der Einsatzzentrale, der das Gespräch entgegennimmt. Sein Gesicht bleibt hart.

Kanter:

„Gut. Dann wissen wir, wer die Gegner sind. Jetzt kommt die finale Schlacht.“

Szene 12 - Die große Baustellen-Schlacht (Ludwigsburg)

Ludwigsburg, 40-Hektar-Bauland am ehemaligen Güterbahnhof. Drei Wochen später. Es ist der größte einzelne Wohnbauprojekt-Start in Baden-Württemberg seit 15 Jahren. 1.100 Wohnungen im Südwest-Standard, Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern und geförderten Quartieren. Die ersten 180 Module stehen bereits als Vorhut.

Morgen, 5:45 Uhr. Baustelleneinfahrt.

Schwere Regenwolken hängen tief. Hunderte Demonstranten blockieren die Zufahrten. Elena Brehm-Sandler steht auf einem Podest und heizt die Menge mit einem Megafon auf: *„Das ist nicht Bauen - das ist Zerstörung! Billigbau für Profit!“* Neben ihr Bürgermeisterin Schüller mit lokalen NIMBYs, einige in Regencapes, andere mit professionellen Transparenten. Dahinter mischen sich verummte Aktivist:innen.

Kanter fährt mit seinem Pick-up direkt an die Absperrung. Kowalski sitzt neben ihm, Sarah Ebner und Hagen folgen in einem zweiten Wagen. Lena koordiniert aus der mobilen Einsatzzentrale (einem umgebauten Wohncontainer) heraus.

Kanter steigt aus, Bauhelm auf dem Kopf, Warnweste über der Jacke. Er geht ruhig auf die Blockade zu.

Kanter (laut, aber beherrscht):

„Ihr blockiert keine Luxuswohnungen. Ihr blockiert 420 geförderte Wohnungen für Normalverdiener, junge Familien und Pflegekräfte. Geht zur Seite.“

Die Menge johlt. Elena Brehm-Sandler schreit zurück: *„Mit eurem Billigstandard wird hier nur Dreck gebaut!“*

Die dreifache Schlacht beginnt

Front 1 - Die juristische Schiene (parallel)

Im Hintergrund laufen mehrere Gerichtsverhandlungen gleichzeitig. Staatssekretär Breitner hat über Nacht neue „Artenschutz-Bedenken“ und eine angebliche Verletzung der TA Lärm eingereicht. Ein Richter in Stuttgart entscheidet per Eilantrag über eine einstweilige Verfügung.

Lena und Hagen kämpfen per Videocall und Dashboard: Sie legen das neue, verbindliche Gutachten des vereidigten Sachverständigen vor, das bereits in Szene 7 erstellt wurde. Gleichzeitig aktiviert Kanter die Genehmigungsfiktion - große Teile des Vorhabens sind bereits genehmigt, weil Fristen abgelaufen sind.

Front 2 - Die physische Blockade

Gegen 8:30 Uhr versuchen etwa 150 Aktivisten, die Baustelle zu stürmen und auf Kräne zu klettern. Kowalski dirigiert ein Team von 40 Bauarbeitern und Sicherheitsleuten.

In einer harten, realistischen Action-Sequenz:

Kowalski und seine Männer sichern die Zufahrten, ohne übermäßige Gewalt anzuwenden, aber mit klarer Entschlossenheit. Kanter steht mitten im Getümmel, zieht persönlich einen verletzten Demonstranten aus dem Weg eines anrollenden Schwertransporters und sorgt dafür, dass er medizinisch versorgt wird - ein kalkulierter PR-Coup. Gleichzeitig rollen die ersten Module an. Drei Schwertransporter mit vorgefertigten Wohnmodulen versuchen durchzubrechen.

Front 3 - Die Nacht der Entscheidung (Höhepunkt)

22:47 Uhr. Starkregen. Flutlicht beleuchtet das Gelände. Die Gerichte haben eine vorläufige Verfügung erlassen - doch Kanter nutzt eine rechtliche Grauzone und den politischen Rückhalt: „Wir bauen weiter, bis eine endgültige Entscheidung vorliegt.“

In einer epischen, fast militärisch anmutenden Nachtsequenz:

Kanter gibt den Befehl: „Module hochziehen. Jetzt.“ Kowalski sitzt in einem der Kräne und dirigiert die Montage. Die ersten vierstöckigen Module werden trotz Regen und Wind in Position gebracht. Aktivisten versuchen, sich an die Kräne zu ketten. Polizei rückt an, bleibt aber zögerlich - die Bilder wären verheerend. Lena streamt alles live. Die Öffentlichkeit sieht in Echtzeit, wie bezahlbarer Wohnraum entsteht - und wie er behindert wird. Sarah Ebner führt vor laufenden Kameras Journalisten durch bereits fertiggestellte Musterwohnungen und zeigt die Qualität: solide, hell, bezahlbar.

Plötzlich erscheint Staatssekretär Breitner persönlich mit zwei Polizeibeamten und einem Räumungsbeschluss. Er stellt sich Kanter direkt gegenüber. Breitner (triumphierend): „Das war's, Kanter. Baustopp. Sofort.“ Kanter tritt ganz nah an ihn heran, Regen läuft ihm übers Gesicht. Kanter: „Schauen Sie sich um, Breitner. Die ersten 42 Wohnungen stehen schon. Die Menschen warten nicht mehr auf Ihre Gutachten. Sie warten auf ein Dach über dem Kopf.“

In diesem Moment erreicht Lena die Nachricht: Der Verwaltungsgerichtshof hat die Eilverfügung abgelehnt - mit Verweis auf die neue Landesregelung und das öffentliche Interesse. Kanter hält Breitner das Handy mit der Entscheidung hin. Der Staatssekretär wird aschfahl. Die Kräne arbeiten weiter. Module rasten ein. Das erste Gebäude wächst sichtbar in die Höhe.

Finales Bild der Schlacht

Um 4:17 Uhr morgens steht Kanter auf dem Dach des ersten fertig montierten Gebäudes. Der Regen hat aufgehört. Die ersten Sonnenstrahlen brechen durch. Unter ihm arbeiten die Kräne weiter. Hunderte Demonstranten haben sich zurückgezogen. Nur noch eine Handvoll hartgesottene Aktivisten sind da, aber sie wirken plötzlich klein und verloren. Kowalski klettert zu ihm hoch und reicht ihm einen Kaffee. Kowalski: „Sie haben verloren.“ Kanter (blickt über das riesige Gelände, auf dem nun überall Licht und Bewegung ist): „Nein. Wir haben noch nicht gewonnen. Aber heute haben wir gezeigt, dass es möglich ist.“ Er schaut in die Kamera (die Lena von unten filmt) und sagt den Satz, der später zum viralen Moment wird: „Wir kämpfen um jeden Quadratmeter. Und wir geben nicht auf.“

Dramatisch im Gegenlicht! ikonische Einstellung

Szene 13 - Das Ende der alten Zeit

Ludwigsburg, das große Quartier. Sechs Wochen nach der Baustellen-Schlacht. Sonnenaufgang, 5:58 Uhr.

Goldenes Morgenlicht bricht durch die letzten Wolken. Leon Kanter steht allein auf dem Dach des ersten fertiggestellten Wohngebäudes - Block A1, Südwest-Standard. Der Wind weht leicht. Unter ihm erstreckt sich das 40-Hektar-Gelände wie ein lebendiges Wesen: Überall drehen sich Kräne, Lastwagen fahren, Module werden gesetzt, Handwerker arbeiten. Das erste Quartier ist nicht mehr nur eine Baustelle - es ist bereits ein werdendes Zuhause. Kanter trägt noch immer seine Arbeitsjacke, die inzwischen deutlich abgenutzt ist. In der Hand hält er einen einfachen Pappbecher mit Kaffee. Er schaut schweigend über das Land.

Montage - Der Beweis des Erfolgs

Die Kamera fliegt in weiten, beeindruckenden Drohnenaufnahmen über Baden-Württemberg:

In Mannheim entsteht auf der ehemaligen Brachfläche das neue Neckar-Quartier - bereits 340 Wohnungen im Rohbau. In Stuttgart-Ost wachsen Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden in die Höhe. In Freiburg und Heilbronn entstehen ganze Straßenzüge ohne teure Tiefgaragen. In Offenburg wird ein ehemaliges Einkaufszentrum in ein modernes Wohnquartier verwandelt. Überall leuchten die grünen Status-Anzeigen des landesweiten Genehmigungs-Dashboards: Durchschnittliche Bearbeitungszeit jetzt bei 9 Wochen statt früher 14-18 Monaten.

Schnitt zurück zu Kanter. Er nimmt sein Handy und öffnet eine Statistik-App, die Lena entwickelt hat:

- Baukosten pro Quadratmeter im Südwest-Standard: minus 29 %
- Anzahl genehmigter Wohnungen im laufenden Jahr: + 184 % gegenüber dem Vorjahr
- Erste Mietverträge für geförderte Wohnungen: bereits 680 unterschrieben

Ein leises Lächeln huscht über sein Gesicht - das erste echte, entspannte Lächeln im ganzen Film.

Das Team kommt dazu

Kowalski klettert als Erster aufs Dach, dann Sarah Ebner, Dr. Hagen und zuletzt Lena. Sie stellen sich schweigend neben ihn. Kowalski (mit rauher Stimme): „Weißt du, was das Verrückteste ist? Die Leute ziehen schon ein. Die ersten Familien gestern. Eine junge Frau hat mir gesagt, das sei die erste Wohnung, die sie sich leisten kann, seit sie in diesem Land lebt.“ Lena hält ihr Tablet hoch. Auf dem Bildschirm laufen Nachrichtenbeiträge: „Wohnungsbau in BW boomt - Kanter-Reformen zeigen Wirkung“, „Baukosten sinken spürbar“, „Opposition fordert bundesweite Übernahme des Südwest-Standards“. Hagen (leise): „Die alten Gutachterbüros verlieren Aufträge. Einige Beamte sind in Frührente gegangen. Die Allianz der Blockierer zerfällt. Brehm-Sandler hat angekündigt, sie wolle nach Brüssel gehen.“ Kanter nickt nur. Kein Triumphgeheul. Nur tiefe Genugtuung.

FXCGI, Zeitraffer



Der finale Moment

Kanter tritt an die Dachkante. Die aufgehende Sonne taucht das gesamte Quartier in warmes Licht. Man hört in der Ferne das typische Baustellengeräusch - Kräne, Hammerschläge, Bagger - aber jetzt klingt es wie Fortschritt statt Stillstand. Er zieht sein privates Handy heraus, wählt eine Nummer und hält es ans Ohr.

Kanter (ruhig, mit fester Stimme):

„Hier ist Leon Kanter.

Ja... es funktioniert.

Wir haben bewiesen, dass es geht.

Nächstes Ziel: Bundesweit.“

Er legt auf. Die anderen schauen ihn fragend an.

Kanter (ohne sich umzudrehen):

„Berlin hat angerufen. Sie wollen ein Treffen. Nächste Woche. Mit dem Bauminister und dem Kanzleramt.“

Einen langen Moment herrscht Stille. Nur der Wind und die ferne Baustelle sind zu hören.

Sarah Ebner (leise):

„Und? Gehst du hin?“

Kanter dreht sich zu seinem Team um. Sein Blick ist klar und entschlossen.

Kanter:

„Ich gehe nicht hin, um zu bitten. Ich gehe hin, um zu zeigen, wie es richtig gemacht wird.“

Er schaut noch einmal über das Land, das wieder baut - schnell, pragmatisch, bezahlbar.

Letztes Bild

Die Kamera fährt langsam zurück und steigt auf. Kanter steht als kleine, aber aufrechte Figur auf dem Dach, umgeben von seinem Team. Unter ihnen wächst ein ganzes neues Quartier. In der Ferne sind weitere Kräne zu sehen - Hunderte.

Voice Over (Leon Kanter, leise im Off):

„Wir haben nicht die Bürokratie besiegt.

Wir haben sie nur gezwungen, wieder dem Menschen zu dienen.

Und das ist erst der Anfang.“

Schwarzblende.**Endtitel:****MISSION WOHNRAUM**

Kämpfen um jeden Quadratmeter

Gewidmet allen, die einfach nur bauen wollen.

Rolltitel mit Erfolgswahlen

Abspann, Ende des Films.

=====



Eine Frage bleibt:
Wann kommt Kanter?

Wertschöpfungsbericht

97 Cent vom Euro bleiben hier

Wo fließt das Geld hin, das die GEMIBAU ausgibt?
Immerhin 28,5 Millionen Euro im Berichtsjahr 2025. Davon allein 22,5 Millionen Euro als Investitionen in Bauleistungen. Im Durchschnitt der Jahre 2022 bis 2024 waren es sogar 33,2 Millionen Euro Gesamtausgaben. Für Güter, Gehälter, externe Dienstleistungen, Steuern, usw. Jeden einzelnen Posten kennen wir sehr genau. Wir wissen exakt, wer ihn erhält.

Aber kommt er auch unserer Region zugute?



Von jedem Euro unserer Ausgaben gehen 85 Cent an von uns beauftragte Unternehmen in der Region

11 Cent gehen in die sonstige, in der Region verbleibende Wertschöpfung

2 Cent gehen an Aufträge an Unternehmen außerhalb der Region
1 Cent für sonstige Wertschöpfung außerhalb der Region

In unserem Jubiläumsjahr 2026 veröffentlichen wir erstmals einen Wertschöpfungsbericht. Um transparent zu machen, welche wirtschaftliche, soziale und regionale Bedeutung unsere Genossenschaft über die reine Wohnungsverorgung hinaus entfaltet – nicht als Eigenlob, sondern als ein klares Bekenntnis zu Transparenz, Verantwortung und regionaler Verbundenheit.

Seit 75 Jahren schaffen wir in der Ortenau bezahlbaren Wohnraum und leben unsere genossenschaftlichen Werte: Sorgfalt für unsere Mieterinnen und Mieter, Wertschätzung unserer Mitarbeitenden sowie Fairness und Nachhaltigkeit gegenüber Geschäftspartnern. Als Genossenschaft fließen alle Einnahmen ausschließlich unseren Mitgliedern und satzungsgemäßen Aufgaben zugute – ohne Aktionäre oder externe Investoren.

Der eigentliche Wertschöpfungskreislauf geht jedoch weit darüber hinaus. Durch konsequente Zusammenarbeit mit heimischen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen – viele davon seit Jahrzehnten verlässliche Partner – sichern wir Arbeitsplätze, stärken die regionale Wirtschaft und fördern soziale, kulturelle und sportliche Initiativen. So leisten wir einen aktiven Beitrag zu guter Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in der Region.

Nun haben wir diese Effekte näher untersuchen lassen. Das Ergebnis: Laut der unabhängigen Studie des Pestel-Instituts Hannover bleiben von jedem Euro, den die GEMIBAU ausgibt, 97 Cent in der Region (Ortenaukreis und Landkreis Emmendingen). Dies ist ein herausragender, kaum zu übertreffender Wert im Vergleich zu anderen Unternehmen.

Die Analyse (Input-Output-Modell des Statistischen Bundesamts) betrachtet für die Jahre 2022–2024 die direkten, indirekten und induzierten Effekte unserer Ausgaben (im Schnitt 33,2 Mio. € pro Jahr). Davon verblieben 32,1 Mio. € jährlich direkt in der Region.

Dies bestätigt, was unsere über 75-jährige Geschichte prägt: Die GEMIBAU ist tief in der Ortenau verwurzelt. Gegründet von Heimatvertriebenen, die sich ein neues Zuhause aufbauten, fühlen wir uns bis heute dieser Region besonders verpflichtet.

Der Wertschöpfungsbericht macht sichtbar: Als Genossenschaft schaffen wir nicht nur Wohnraum – wir sind ein starker, verlässlicher Motor für wirtschaftliche Stabilität, Beschäftigung und Lebensqualität vor Ort.

Neubau & Sanierung

Projekte 2025

Neubau

1

Jammstraße Lahr



Neues Wohnquartier in der Jammstraße in Lahr fertiggestellt

Das große Neubauprojekt in der Jammstraße in Lahr ist inzwischen weitgehend fertiggestellt und das neue Quartier nimmt nun vollständig Gestalt an. Für die ersten Bewohnerinnen und Bewohner hat bereits ein neuer Lebensabschnitt begonnen: Die Häuser 1 und 2 wurden planmäßig zum 1. September beziehungsweise 1. Oktober bezugsfertig übergeben. Auch in Haus 3 konnten die Arbeiten mit dem planmäßigen Einbau der Bäder erfolgreich abgeschlossen werden, während in den Häusern 4 und 5 die Maler-, Boden- und Elektroarbeiten sowie die abschließenden Abnahmen fertiggestellt wurden. Vollständig abgeschlossen ist zudem die in das Quartier integrierte Kindertagesstätte, die das neue Wohnumfeld sinnvoll ergänzt.

Von den insgesamt 53 Wohnungen wurden mehr als die Hälfte öffentlich gefördert. Damit entstand insbesondere für junge Familien dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum – ein wichtiger Beitrag zur sozialen Verantwortung und zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region.

Außenanlagen schaffen Aufenthaltsqualität

Mit der finalen Gestaltung der Außenanlagen präsentiert sich das Quartier nun als attraktiver und lebenswerter Wohnstandort. Begrünte Freiflächen und eine ansprechende Bepflanzung sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und runden das Gesamtbild des neuen Wohnquartiers harmonisch ab.



2

Neubau

Kindertagesstätte
Jammstraße
Lahr**Neue Kita „Wolkenvilla“ bereichert das Quartier in der Jammstraße**

Mit der „Wolkenvilla“ ist in der Jammstraße in Lahr ein moderner und liebevoll gestalteter Ort für Kinder entstanden. Die Einrichtung der gemeinnützigen Gesellschaft „Vielfalt für Kinder“ bietet Kindern vom ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt Raum zum Spielen, Lernen und Entwickeln.

Die hell und freundlich gestalteten Räume umfassen zwei Krippengruppen im Erdgeschoss sowie drei Kindergartengruppen im Obergeschoss. Ergänzt wird das pädagogische Angebot durch vielfältige Spiel- und Rückzugsmöglichkeiten sowie großzügige Außenbereiche mit Spiel- und Kletterlandschaften, Hochbeeten und viel Platz zum Entdecken.

Eine besondere Attraktion ist die begrünte Dachterrasse, die den Kindern zusätzliche Bewegungs- und Erlebnisräume eröffnet und zugleich einen besonderen Blick über die Stadt ermöglicht.

Durch die zentrale und dennoch ruhige Lage nahe des Stadtparks verbindet die „Wolkenvilla“ modernes Betreuungsangebot mit naturnahem Umfeld und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Familienfreundlichkeit des neuen Quartiers.



3

Modernisierung

Altenburger Allee 2/4/6
Offenburg**Modernisierung in der Altenburger Allee in Offenburg schreitet voran**

Die Sanierungsarbeiten an den Mehrfamilienhäusern in der Altenburger Allee in Offenburg entwickeln sich planmäßig. Das Hochhaus in der Altenburger Allee 2 präsentiert sich bereits in modernisiertem Erscheinungsbild. Im Mittelpunkt der Maßnahmen stand insbesondere die Erneuerung der Fenster, Rollläden und Markisen, durch den sich sowohl die Energieeffizienz als auch der Wohnkomfort für die Mieterinnen und Mieter deutlich verbessern. Die neuen Fenster sorgen für eine bessere Wärmedämmung und tragen langfristig zur Senkung der Heizkosten bei.

Aktuell werden am Gebäude noch abschließende Arbeiten am Spritzschutz sowie an der Sockeldämmung durchgeführt, um die Fassade dauerhaft vor Feuchtigkeit zu schützen.

Auch am benachbarten Gebäude in der Altenburger Allee 4 sind die Modernisierungsmaßnahmen inzwischen weit fortgeschritten. Das Haus wurde bereits vollständig eingerüstet, die neuen Fenster konnten in den vergangenen Wochen erfolgreich eingebaut werden. Derzeit laufen dort die letzten Fassadenarbeiten.

Neben der energetischen Sanierung wird auch das Wohnumfeld weiter aufgewertet: Rund um Haus 2 entstehen attraktive Außenanlagen, darunter ein neuer Spielplatz, der insbesondere Familien zusätzlichen Mehrwert bietet.

Mit Blick auf die kommenden Jahre setzt die GEMIBAU die Modernisierung ihres Bestands konsequent fort. Für 2026 ist bereits die Sanierung der Altenburger Allee 6 vorgesehen.

4

Modernisierung

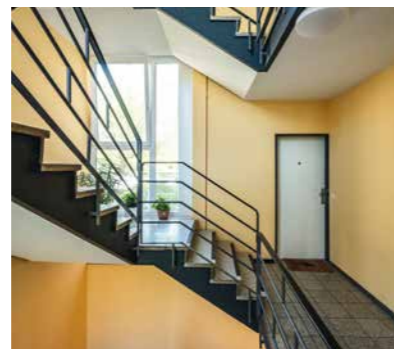
Platanenallee 2/4, 6/8, 10/12
Ahornallee 5/7
Offenburg



Frischer Anstrich für die Treppenhäuser in der Platanenallee und Ahornallee in Offenburg

Mit der Neugestaltung der Treppenhäuser in den Gebäuden Platanenallee und Ahornallee in Offenburg wurde ein weiterer wichtiger Beitrag zur Pflege und Aufwertung des Wohnbestands umgesetzt. Durch den neuen Anstrich präsentieren sich die gemeinschaftlich genutzten Bereiche nun deutlich heller, freundlicher und zeitgemäßer.

Treppenhäuser sind die Visitenkarte eines Wohngebäudes und prägen maßgeblich den ersten Eindruck eines Hauses. Entsprechend wichtig ist ein gepflegtes Erscheinungsbild für das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter. Die Modernisierung sorgt nicht nur optisch für eine Aufwertung, sondern trägt auch dazu bei, die Aufenthaltsqualität in den Häusern nachhaltig zu verbessern.



5

Modernisierung

Zeppelinstraße 7/9/11
Lahr



Modernisierung in der Zeppelinstraße in Lahr vor dem Abschluss

Die umfangreichen Modernisierungsarbeiten in den Gebäuden Zeppelinstraße 7, 9 und 11 in Lahr befinden sich auf der Zielgeraden. Neben der Aufstockung der Gebäude um sechs neue Wohnungen wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Nach der aufwendigen Erneuerung der Bäder folgen nun mit dem Austausch der Fenster sowie den damit verbundenen Putz- und Malerarbeiten die letzten Maßnahmen des Gesamtprojekts.

Die Arbeiten wurden im bewohnten Zustand durchgeführt und haben den Mieterinnen und Mietern während der vergangenen Monate einiges an Geduld und Verständnis abverlangt. Umso erfreulicher

ist es, dass die Modernisierung nun nahezu abgeschlossen werden kann und die Bewohnerinnen und Bewohner künftig von deutlich aufgewerteten Wohnungen profitieren.

Mit den neuen Fenstern verbessert sich nicht nur die Energieeffizienz der Gebäude, sondern auch der Wohnkomfort spürbar. Gemeinsam mit den modernisierten Bädern entstehen zeitgemäße Wohnungen, die langfristig den Anforderungen an modernes Wohnen gerecht werden und den Wohnwert nachhaltig steigern.

Die GEMIBAU bedankt sich ausdrücklich bei allen Mieterinnen und Mietern für ihr Verständnis und ihre Unterstützung während der Bauphase.



6

Modernisierung

Vogesenstraße 8/10
Herbolzheim**Energetische Modernisierung und neue Dachgeschosswohnungen in der Vogesenstraße in Herbolzheim**

Nach dem weitgehenden Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Frühjahr 2025 wurde in der Vogesenstraße 8/10 in Herbolzheim bereits der nächste Entwicklungsschritt eingeleitet: die Aufstockung der Gebäude um zusätzliche Dachgeschosswohnungen. Hierfür wurde das bestehende Dach zurückgebaut, sodass die Arbeiten am neuen Geschoss planmäßig beginnen konnten.

Mit den neuen Wohnungen entsteht zusätzlicher, moderner Wohnraum, der den Standort nachhaltig aufwertet und künftig attraktiven Wohnkomfort in zeit-

gemäßer Architektur bieten wird.

Noch vor Beginn der kalten Jahreszeit konnten wichtige Bauabschnitte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Gebäude sind inzwischen wieder vollständig „wetterfest“: Die Fenster der neuen Dachgeschosswohnungen wurden eingebaut, das Dach neu gedeckt sowie die Hauseingänge und die Treppenhausverglasungen fertiggestellt.

Aktuell konzentrieren sich die Arbeiten auf die energetische und technische Ausstattung der Gebäude. Außen wird derzeit das Wärmedämmverbundsystem angebracht, während im Innenbereich die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen weiter voranschreiten.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen Energieversorgung: Die neue Photovoltaikanlage wurde bereits installiert und wird künftig die klimafreundliche Wärmeversorgung über moderne Wärmepumpentechnik unterstützen. Damit verbindet das Projekt zusätzlichen Wohnraum mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept und leistet zugleich einen wichtigen Beitrag zu mehr Energieeffizienz und Klimaschutz.

Für das Jahr 2026 ist zudem die Neugestaltung der Außenanlagen vorgesehen. Geplant sind unter anderem neue Müll- und Fahrrad-einhäusungen, Kfz-Stellplätze sowie ein Kinderspielfeld, um die Wohnqualität am Standort weiter zu erhöhen.

7

Lihlstraße
Offenburg**Schautafeln erinnern an die Geschichte der Herdfabrik**

Im Innenhof des Quartiers erinnern erhaltene Mauerteile der ehemaligen Offenburger Herdfabrik an die industrielle Geschichte des Standorts. Die historischen Wände blieben nach der Sanierung und Neubebauung des Geländes aus denkmalpflegerischen Gründen bewusst erhalten und bilden heute einen besonderen Blickfang im Quartier.

Um die Bedeutung dieses Ortes sichtbar zu machen, wurden die Mauern nun um informative Schautafeln ergänzt. Diese geben Einblicke in die Geschichte der 1878 gegründeten Herdfabrik und ihre wichtige Rolle für die Offenburger Industriegeschichte.

Mit der Verbindung aus historischer Bausubstanz, anschaulichen Informationen und einer ansprechenden Begrünung wird das Denkmal heute zum symbolischen Mittelpunkt des Innenhofs und schlägt eine Brücke zwischen Vergangenheit und modernem Wohnen.



Das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des (über-) regionalen Wohnungsmarktes befasst. Er hat sich den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben entsprechend, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Verkauf, Modernisierung und Hausbewirtschaftung ausführlich vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

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

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

Der Jahresabschluss 2024 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 18. November 2025 und 09. Februar 2026 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft standen 2025 keine Wahlen zum Aufsichtsrat an. 2026 endet die Amtszeit von sieben Aufsichtsratsmitgliedern (Silke Boschert, Rainer Herrfurth, Martin Kern, Claudia Kohnle, Christine Mildenberger, Anne-Gret Nickert). Herr Schütz scheidet satzungsgemäß aus Altersgründen aus; die übrigen Aufsichtsratsmitglieder stehen für eine Wiederwahl zu Verfügung.

Das Geschäftsjahr 2025 stand erneut im Zeichen der globalen Krisen und Kriege und den sich daraus ergebenden Zuwanderungen, den Markt- und Lieferschwierigkeiten, der Zinssituation, sehr hohen Baukosten und bürokratischen Aufwendungen. Wohnungsmangel und Mietpreiserhöhungen prägen weiterhin den Wohnungsmarkt. Die damit verbundenen Herausforderungen für unsere Mitglieder und Mitarbeiter konnte dank des außerordentlichen Engagements der gesamten Belegschaft gut gemeistert werden.

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

Ein besonderer Dank ist den Geschäftspartnern für ihre Unterstützung und Verbundenheit mit der Genossenschaft auszusprechen. Wir danken auch unseren Mitgliedern, die der Genossenschaft in den vergangenen Jahren die Treue gehalten haben und besonders den Mietern der von den Baumaßnahmen betroffenen Gebäude.

Offenburg im Mai 2026

Markus Bruder
Aufsichtsratsvorsitzender

Organe, rechtliche Grundlagen**Gründung**

18.01.1951
Eingetragen am 19.10.1951
im Genossenschaftsregister GnR 390023
Amtsgericht Freiburg

Sitz

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

Aufsichtsrat

Markus Bruder (Vorsitzender)
Christine Mildenberger (stellv. Vorsitzende)
Silke Boschert
Rainer Herrfurth
Martin Kern
Claudia Kohnle
Anne Nickert
Alfred Schütz

Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender
Peter Sachs

Mitgliedschaften

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

Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)

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

Vertreter nach Wahlbezirk (Stand 01.06.2026)**Wahlbezirk 1**

**Lahr, Lahr Ortsteile, Friesenheim, Hohberg,
Ettenheim, Herbolzheim, Städte südlich von Lahr**

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

Wahlbezirk 2

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

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

Wahlbezirk 3

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

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

Wahlbezirk 4

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

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

Wahlbezirk 5

Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern

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

Herausgeber:

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

Verantwortlich:

Dr. Fred Gresens, Vorstandsvorsitzender
Peter Sachs, Vorstand

Redaktion & Realisation:

michael schebesta
konzept & design gmbh

Fotos:

GEMIBAU
Klaus Hohnwald
iStock
Adobe Stock

Inhalt

4 Lagebericht

4 Geschäftsmodell der Genossenschaft

5 Ziele und Strategie

6 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

13 Wettbewerbsverhältnisse

13 Nachfrage

14 Geschäftsverlauf

14 Bautätigkeit und Grundstückspolitik

14 Verkäufe und Käufe

15 Modernisierung und Instandhaltung

15 Vermietung und Bewirtschaftung

15 WEG-Verwaltung

16 Lage

16 Ertragslage

18 Finanzlage

20 Vermögenslage

22 Finanzielle Leistungsindikatoren

24 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Lagebericht

I. Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Mittelbadische Baugenossenschaft eG (im folgenden GEMIBAU genannt) ist das größte Wohnungsbauunternehmen im mittelbadischen Raum mit Sitz in Offenburg. Gegründet wurde die Genossenschaft am 18.01.1951 in den Nachkriegsjahren vor allem, um Heimatvertriebenen günstigen Wohnraum bereitzustellen. Eingetragen wurde die Genossenschaft am 19.10.1951 im Genossenschaftsregister GnR 390023 am Amtsgericht Freiburg. Im Januar 2026 konnte das 75jährige Jubiläum der Genossenschaft gefeiert werden.

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

Das Geschäftsfeld der GEMIBAU liegt in der Bewirtschaftung der genossenschaftseigenen ca. 2.800 Wohnungen, die sich entlang des Oberrheins von Herbolzheim im Süden bis Achern im Norden erstrecken mit deutlichen Schwerpunkten in Offenburg (ca. 1.655 Wohnungen) und Lahr (877 Wohnungen). Darüber hinaus erstellt die GEMIBAU Mietwohnungen für den Eigenbestand, betreibt Bauträgergeschäft und verwaltet rund 825 Wohnungen für Dritte.

Gemäß Satzung in der Fassung vom 19.08.2021 ist der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die Mitglieder der GEMIBAU sind Anteilseigner und Nutznießer der Genossenschaft. Dabei ist die Höhe der Beteiligung des einzelnen Mitglieds unerheblich, da alle Mitglieder in der Genossenschaft die gleichen Rechte und Pflichten besitzen. Zum 01.01.2026 hatte die GEMIBAU 3.835 Mitglieder (01.01.2025: 3.799) und damit 36 Mitglieder mehr als zu Jahresbeginn 2025. Das Geschäftsguthaben betrug zum 01.01.2026 ca. 7.4 Mio. €. Zur Wahrung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes ist die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile begrenzt.

Die Vertreterversammlung als oberstes Organ der Genossenschaft besteht nach der Satzungsänderung von 2021 aus 54 Mitgliedern. Ende 2024 fand satzungsgemäß eine Neuwahl der Vertreter/-innen statt, deren fünfjährige Amtszeit 2025 beginnt und 2029 endet. Erstmals in die Vertreterversammlung wurden 16 neue Mitglieder gewählt.

Die Genossenschaft ist nicht an anderen Unternehmen oder Gesellschaften beteiligt.

II. Ziele und Strategie

Dem Ziel einer guten und sicheren Wohnungsverorgung kommt die Genossenschaft kontinuierlich nach, in dem sie erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand investiert, neu baut und nachhaltig bewirtschaftet. Dabei wird darauf geachtet, dass die Miete für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt. So liegt das Mietniveau der Genossenschaft mit durchschnittlich 6,22 €/m² deutlich unter den durchschnittlichen Marktmieten der lokalen Standorte.

Der derzeit gültige qualifizierte Offenburger Mietspiegel von 2024 ist im Frühjahr 2026 fortgeschrieben worden. Aufgrund der Entwicklung der Verbraucherpreise in den beiden letzten Jahren wurden die Basismieten um ca. 4.1% angehoben, d.h. der Durchschnittswert über alle Mieten stieg von 7,61 €/m² auf derzeit 7,92 €/m². Über 95% aller Mietwohnungen der GEMIBAU liegen unter diesem Wert. Ferner ist zukünftig vorgesehen, die Systematik des Mietspiegels zu evaluieren und eine neue Datenerhebung durchzuführen. Die GEMIBAU arbeitet an diesem Prozess aktiv mit. Die Neuerstellung des Mietspiegels ist für Mitte 2028 vorgesehen.

Weiteres Ziel der Genossenschaft ist die Erreichung positiver bzw. ausgeglichener Ergebnisse, um den Wohnungsbestand weiterhin nachhaltig zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ist eine klare Kunden- bzw. Mieterorientierung, eine gute Vermietungsquote und damit geringe Fluktuation sowie eine kontinuierliche Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation. Schwerpunkte liegen in der Verbesserung der Instrumente für die Unternehmenssteuerung und die Durchführung von Weiterbildungsmaßnahmen sowie dem kontinuierlichen Ausbau der IT-Struktur.

In Vorbereitung zur 75-Jahr-Feier wurde das renommierte Pestel-Institut beauftragt einen sog. Wertschöpfungsbericht der GEMIBAU zu erstellen. Dabei wurden alle Zahlungsströme der Genossenschaft im Zeitraum von 2022 bis 2024 untersucht. Als Ergebnis konnten zwei bemerkenswerte Fakten festgestellt werden: zum einen die besondere regionale Nachhaltigkeit der Investitionen und Geldflüsse der Genossenschaft, zum anderen die direkte und indirekte Sicherung von vielen Arbeitsplätzen im Raum Mittelbaden.

Nach Fertigstellung der „Alten Herdfabrik“ 2025 in Offenburg, Franz-Volk-Straße/Lihlstraße, mit 44 Eigentumswohnungen konnten alle Bauträgerprojekte der letzten Jahre erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurden 72 Wohnungen zügig verkauft und trugen maßgeblich zum Jahresergebnis bei. Für 2026 ist eine weitere Bauträgermaßnahme geplant, nämlich die Errichtung von 30 Wohnungen in Lahr, Hochstraße. Nach anfänglicher Euphorie musste das Projekt 2024 wegen einer Bürgerinitiative gestoppt und überarbeitet werden. Zwischenzeitlich wurde der Bauantrag eingereicht; ein Baubeginn ist zum Jahresende 2026 vorgesehen.

Auch in den kommenden Jahren wird die Genossenschaft wie in den Vorjahren erheblich in die Modernisierung des Bestandes investieren unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Mitglieder.

Hauptziel der Genossenschaft bleibt es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Deshalb arbeiten wir in guter Zusammenarbeit gemeinsam mit unseren externen Partnern, den Städten der Ortenau und den lokalen Akteuren. Sie sind wichtige Bausteine für die Entwicklung und Stabilisierung unseres Wohnungsbestandes und ein Beitrag zur Förderung unserer Mitglieder.

III. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsverlauf

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland und der kriegerischen Auseinandersetzung mit dem Iran weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3%. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2% im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4% für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2% beziehungsweise 2,9%. In Frankreich (+0,7%) und in Italien (+0,4%) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als

in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1%). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8% und in der Volksrepublik China um 4,8% gegenüber dem Vorjahr.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Für das Jahr 2026 wird in Deutschland nach mehreren Jahren der Stagnation und schwachen Wachstums mit einer allmählichen konjunkturellen Erholung gerechnet. Die Prognosen für das reale Wirtschaftswachstum (BIP) liegen überwiegend im Bereich von 0,6% bis 1,2%. Neuere Prognosen im Frühjahr 2026 korrigieren diese Werte auf 0,6% bis 0,8% nach unten. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem höheren Wachstum von über 1%.

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

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1% niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0% ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6%, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau

deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Mrd. Euro.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5%). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie

in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7%) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5%).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2%. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsdaten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9% gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3%. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11%) und Baden-Württemberg (+9%), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1,0%) und Thüringen (+2,0%).

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.

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

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35%.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34% der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51%) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73%. Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4% und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5%. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5% allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3%).

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5%. Hierbei handelt es sich um Ausgaben

für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4% gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzte der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen gingen gegenüber 2024 um 0,9% zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4% weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3%), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2%.

Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1% betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56% den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8% zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4%. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2%. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4% zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5%.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbaurbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5% an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5% zunahm, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3%, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5% teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1% und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4%. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5%). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20% gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4% spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9%). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59% der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10% des Bruttoinlandsproduktes.

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

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt

auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7% und 2027 um rund 3,4% ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5% und 2027 stärker um etwa 2,5% zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden sollten, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20% unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25% unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11% mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17% gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43% gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14%) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12%). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14%). Schätzungsweise 207.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichteter Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8%. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40%. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

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

Regionale Rahmenbedingungen

Nach etlichen Jahren der Schrumpfung kam die regionale Bauwirtschaft auch in 2025 nicht in Schwung. Der lokale Wohnungsbau steckt weiterhin in der Krise. Die gegenwärtig weiterhin hohen Hypothekenzinsen und sehr hohe Baukos-

ten machen Investitionen im Wohnungsbau und deren Finanzierung über Verkauf oder Vermietung immer schwieriger. Viele Wohnungsunternehmen haben ihre Projekte im Neubaubereich gestoppt, da die zur Kostendeckung nötigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In diesem schwierigen baukonjunkturellen Umfeld ist für die nächsten Jahre mit einer stagnierenden Entwicklung in der Wohnungswirtschaft zu rechnen, obwohl weiterhin eine steigende Wohnungsnachfrage besteht. Hinzu kommen deutlich erhöhte Kosten für Energie und Lebensunterhalt, so dass die verfügbaren Einkommen der Haushalte geschmälert sind. Weiterhin besteht eine sich in den letzten Jahren aufgebaute Bedarfslücke: ein ausgeglichener regionaler Wohnungsmarkt insbesondere im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnraums ist nicht erkennbar.

Der Wohnungsbaureport der L-Bank Baden-Württemberg stellt in seinem Bericht Q4/2025 folgende Kernbotschaften dar:

- Der Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau hat sich im Schlussquartal wieder etwas eingetrübt. Im gesamten Jahresverlauf 2025 bleibt jedoch eine leicht positive Entwicklung, wenn auch auf weiterhin sehr niedrigem Niveau.

- Die Unternehmen berichten noch immer von tendenziell rückläufigen Bauaktivitäten im Wohnungsbau.

- 63% der befragten Wohnungsbauunternehmen berichten von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge. Belastende Faktoren sind nach wie vor Auftragsmangel und Personalengpässe.

Die durchschnittliche Kapazitätsauslastung liegt im Bauhauptgewerbe bei rund 66 Prozent, wobei der Tiefbau (73%) deutlich stärker ausgelastet ist als der Hochbau (62%). Hier könnten möglicherweise auch Aufträge im Rahmen der staatlichen Sondervermögen für Infrastruktur eine zunehmende Rolle spielen.

Laut dem Institut der Deutschen Wirtschaft vom März 2026 stieg zwar die Geschäftslage im Wohnsegment um 1,1 Punkte auf 18,2, aber die Erwartungen gaben mit 10,1 Punkten deutlich

nach – der Erwartungswert beträgt nun nur noch 5,8. Das Immobilienklima liegt jetzt bei einem Wert von 11,9 und erreicht damit den niedrigsten Wert seit Sommer 2024. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt grundsätzlich hoch, aber zwei Entwicklungen dürften die Erwartungen besonders belasten. Erstens die weitere geplante Verschärfung von Mietpreisregulierungen, die gerade für Bestandshalter belastend sein können und zweitens der deutliche Energiepreisanstieg in Folge des Kriegs im Iran, der die Zahlungsfähigkeit der Mieter einschränkt.

Besonders dramatisch zeigt sich der Bereich der Projektentwicklung. Die Geschäftslage sank um 25,5 Punkte auf nun -23,5, die Erwartungen trübten sich ebenfalls deutlich um 12,3 Punkte auf einen Wert von 8,8 ein. Die Ergebnisse stehen anscheinend in einem Kontrast zu den wieder steigenden Baugenehmigungszahlen und den verbesserten Förderbedingungen. Aber: Die Zahl der Insolvenzen bei Bauträgern ist nach wie vor hoch und die moderaten Steigerungen der Nachfrage reichen vielfach nicht aus, um Profitabilität zu erreichen. Da ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nicht zu erwarten ist, trüben sich die Perspektiven entsprechend für die Projektentwickler ein.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,2 Mio. im Jahr 2025 bis 2045 auf 11,8 Mio. ansteigen.

Offenburg wuchs überdurchschnittlich stark. Allein zwischen 2014 und 2023 stieg die Einwohnerzahl um 9,2%. Ähnlich große Städte in Baden-Württemberg wuchsen im Schnitt lediglich um 4,9%. Der Bedarf an Wohnungen ist in Offenburg also erheblich größer als anderenorts. Ähnliche Entwicklungen ergaben sich auch in Lahr und den anderen Städten Mittelbadens. In Lahr wurde 2025 erstmals die 50.000 Einwohner-Grenze überschritten.

Ein Indiz für die hohe Attraktivität der Region. Zu den Gewinnern der Zuwächse zählten vor allem die beiden großen Städte des Landkreises Offenburg und Lahr, die rund ein Viertel der Bevölkerung des Ortenaukreises ausmachen.

So sind in Offenburg in den vergangenen zehn Jahren etwa 2.750 Wohnungen entstanden. Im kommenden Jahrzehnt werden noch einmal 2.300 Einheiten gebraucht, davon etwa 1.800 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich. Entsprechend der erwarteten Trends werden davon etwa 300 bis 400 als altersgerechte Wohnungen (ohne Heime) für 1- und 2-Personen-Haushalte erforderlich gesehen und weitere 400 bis 500 Wohnungen für Familien.

Die GEMIBAU ist vorwiegend in diesen beiden Städten des Ortenaukreises tätig. Ca. 60% des Wohnungsbestandes der GEMIBAU befindet sich in Offenburg (Lahr: 30%). Der Anteil der GEMIBAU am Wohnungsgemeinde liegt damit bei ca. 6% aller Wohnungen (bzw. knapp 11% am Mietwohnungsmarkt). Alle Städte verfügen über einen umfangreichen Mietwohnungs- als auch Eigentumswohnungsmarkt. Dabei sind zwar räumliche Schwerpunkte (Miete eher in der Stadt, Eigentum eher in den Ortsteilen) zu erkennen, jedoch keine eindeutige räumliche Trennung.

Zum 31.12.2025 gab es in der Stadt Offenburg 756 öffentliche geförderte Wohnungen, davon sind rund ein Drittel im Besitz der GEMIBAU (255 Wohnungen) und ein Drittel im Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Das restliche Drittel verteilt sich auf diverse andere Unternehmen. Damit spielt die GEMIBAU eine wichtige Rolle im Bereich des geförderten Wohnungsbaus. Mit ihren geringen Durchschnittsmieten nimmt die GEMIBAU somit eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum ein.

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

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

IV. Wettbewerbsverhältnisse

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 2.800 eigene Wohnungen und ist damit das größte Wohnungsunternehmen in Mittelbaden. Über 1.600 Wohnungen befinden sich in Offenburg, weitere rund 880 in Lahr, während sich die übrigen knapp 320 Wohnungen auf Achern, Oberkirch, Ettenheim und Herbolzheim verteilen.

Mit seinen Wohnungsbeständen in Offenburg ist die Genossenschaft damit Marktführer, in Lahr steht sie an zweiter Stelle nach der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

V. Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen ausschließlich gemäß Satzung an Mitglieder. Zum Jahresende 2025 betrug die Anzahl der registrierten Wohnungssucher mit Bewerberbogen und Internetanfragen weit über 1.000

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

Geschäftsverlauf

I. Bautätigkeit und Grundstückspolitik

2025 wurden 53 Wohnungen (darunter 27 geförderte Wohnungen) sowie eine fünfgruppige Kita in Lahr fertiggestellt. Die Wohnungen konnten zügig und problemlos vermietet werden. Ein weiteres Projekt mit 41 Wohnungen musste aufgrund von Einsprüchen einer Bürgerinitiative komplett zurückgestellt werden. Zwischenzeitlich wurde der Bauantrag nach Überarbeitung mit jetzt 30 Wohnungen eingereicht und die baurechtliche Grundlage geschaffen. Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsprüfung soll zum Jahresende 2026 mit dem Bau begonnen werden. Das Projekt soll als Bauträgermaßnahme realisiert werden.

Ferner hat sich die GEMIBAU an der Projektentwicklung mehrerer Maßnahmen beteiligt, so etwa im Rahmen eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes in Offenburg-Albersbösch mit dem Ziel einer Nachverdichtung des Wohnungsbestandes oder einer Konzeptvergabe der Gemeinde Durbach für die Entwicklung eines ehemaligen Sportgeländes. Daneben laufen Planungen für eine Neuordnung einer größeren Wohnanlage in Oberkirch.

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

Sorge bereiten weiterhin hohe gesetzliche Auflagen, technische Standardvorgaben und die fehlende Verlässlichkeit der Politik. Überzeugen konnte auch nicht die Wohnungsneubauförderung trotz deutlicher Erhöhung der Ansätze.

II. Verkäufe und Käufe

2025 wurden lediglich 1 Reihenendhaus und 3 Tiefgaragenplätze veräußert. In der Summe wurden dadurch Mittel in Höhe von rund 525 T€ generiert.

Hinzu kommen erhebliche Baukostensteigerungen und die gegenwärtige Zinslage. Neue Baumaßnahmen sind kaum noch kalkulierbar bzw. wirtschaftlich darstellbar. Damit werden die ambitionierten politischen Ziele für den Wohnungsbau infrage gestellt. Ebenso nachteilig wirken sich die Laufzeiten der Planungs- und Baugenehmigungsverfahren sowie die fehlende Digitalisierung der öffentlichen Hand aus. Trotz einhelliger politischer Meinung wird eine zügige Umsetzung des Bürokratieabbaus vermisst.

Erstmalig hat die GEMIBAU Anfang 2026 einen sogenannten Wertschöpfungsbericht veröffentlicht. Das renommierte Pestel-Institut hat die gesamten Ausgaben der Genossenschaft von 2022 bis 2024 analysiert und kam zu dem Ergebnis, dass 97% (!) der Ausgaben in der lokalen Wirtschaft Mittelbadens verbleiben. Damit ist die GEMIBAU eine wichtige Säule für das örtliche Handwerk, für Händler, Zulieferer und Dienstleister. Durch die ausgelösten Wertschöpfungseffekte sichert die Genossenschaft neben den 36 direkt zugeordneten Arbeitsplätzen weitere rund 130 Arbeitsplätze indirekt. Oder mit anderen Worten Jeder Beschäftigte der GEMIBAU zog in der Region 4,9 weitere Arbeitsplätze nach sich.

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

III. Modernisierung und Instandhaltung

Wesentliche Veränderungen im Wohnungsbestand ergaben sich im Jahr 2025 nicht. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich 2025 wie in den Vorjahren aufgrund der guten Erträge auf einem außergewöhnlich hohen Niveau. Die Genossenschaft liegt seit Jahren in der Spitzengruppe vergleichbarer Unternehmen. Betrachtet man den durchschnittlichen Aufwand für Modernisierung und Instandhaltung der letzten fünf Jahre, so ergibt sich ein durchschnittlicher Wert in Höhe von über 42 €/m². Die Genossenschaft hat damit in den letzten Jahren einen erheblichen Anteil ihrer Erträge in die Bestandserhaltung investiert. Grundlage hierfür war eine Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und ein sich daraus ergebender mehrjähriger Rahmenplan, der sukzessive umgesetzt wird.

2024 wurde die Software „Mevivo“ eingeführt, die ein detailliertes CO₂-Monitoring und einen Überblick über die Energieeinsparpotenziale der GEMIBAU-Liegenschaften aufzeigt. Auch in 2025 konnten durch die umfangreich durchgeführten Modernisierungen und energetischen Sanierungen die CO₂-Emissionswerte der Liegenschaften deutlich gesenkt werden. Kontinuierlich arbeitet die Genossenschaft an dem vom GdW gesetzten Zielwert von 19 kg/m² WFL.

IV. Vermietung und Bewirtschaftung

Die Vermietungssituation war im Jahr 2025 weiterhin von einer hohen und konstanten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Fluktuationsquote der Wohnungen erreichte 2025 – wie in den Vorjahren – einen sehr guten Wert von rund 5%. Die niedrige Fluktuation ist ein deutliches Zeichen für die Attraktivität der Genossenschaft und Zufriedenheit der Mitglieder. Weitervermietungen von Wohnungen mit niedrigem Ausstattungsstandard verlangen in der Regel zuvor eine entsprechende Anpassung des Standards. Damit einhergehend werden durchschnittlich fünfstelligen Beträge für die Modernisierung der Wohnung aufgewendet.

Die Vermietungssituation der Tiefgaragenstellplätze und oberirdischen Stellplätze ist durchweg positiv. In vielen Quartieren bestehen Wartelisten, verhaltene Nachfragen bei freiwerdenden Objekten sind nicht erkennbar.

Die wenigen gewerblichen Flächen der GEMIBAU sind komplett vermietet.

V. WEG-Verwaltung

Die Genossenschaft verwaltete 2025 insgesamt 25 Wohnungseigentümergeinschaften mit 763 Wohnungen und 581 Tiefgaragen-Stellplätzen. Weiterhin wurden für 2 Objekte mit 23 Wohnungen Fremdverwaltung durchgeführt.

Lage

1) Ertragslage	2025 T €	2024 T €	Veränderung T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	3.383,6	2.001,8	1.381,8
Bau- und Verkaufstätigkeit	144,9	1.139,7	-994,8
Betreuungstätigkeit	258,4	263,6	-5,2
Kapitaldienst	4,3	2,6	1,7
Summe Deckungsbeiträge	3.791,2	3.407,7	383,5
Verwaltungsaufwand	2.891,2	2.706,8	184,4
Betriebsergebnis	900,0	700,9	199,1
Übrige Rechnung	487,4	210,2	277,2
Jahresergebnis vor Steuern	1.387,4	911,1	476,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.387,4	911,1	476,3

Der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von rund 2 Mio. € auf rund 3,38 Mio. €. Gründe hierfür sind zum einen deutlich höhere Mieterlöse durch Komplettbezug des Sanierungsobjekts Moltkestraße 13-17 in Offenburg sowie partielle Vermietung des Neubaus in Lahr, Jammstraße, aber auch wegen durchgeführten Mieterhöhungen nach § 558 (Vergleichsmieten) bzw. in Offenburg unter Zuhilfenahme des Mietspiegels. Zum anderen sanken die Aufwendungen für Instandhaltung im Vergleich zum Vorjahr. Während die Kosten bei den geplanten Aufwendungen bei den Großmodernisierungen eingehalten werden konnten, verzeichneten wir bei den laufenden Instandhaltungsaufwendungen deutlich geringere Kosten.

Allerdings stieg dagegen der Zinsaufwand aufgrund der allgemeinen Lage auf dem Zinsmarkt und hoher Darlehensneuaufnahmen durch Neubau bzw. Sanierung im Bestand erheblich um T€ 393 auf knapp 2 Mio. € an.

Die Abschreibungen auf Wohnbauten sind mit rund 3,58 Mio. € annähernd konstant zum Vorjahr.

Wir erbringen mit unserer technischen Abteilung und unserem Regiebetrieb (Maler und Hausmeister) u.a. Leistungen für die Hausbewirtschaftung. Dieser Bereich ist im Vergleich zum Vorjahr um rund T€ 160 angestiegen und hat somit zu Mehraufwendungen geführt.

Die Grundsteuerreform brachte eine Ersparnis von T€ 200 von T€ 459 auf rund T€ 259, für unsere Mieter insgesamt eine erfreuliche Tatsache.

Der zweite Betriebsbereich **Bau- und Verkaufstätigkeit** ergibt einen Deckungsbeitrag in Höhe von rund T€ 145 und ist hauptsächlich auf den Verkauf eines Reihenhauses aus dem Bestand sowie aktivierte Eigenleistungen unserer technischen Abteilung zurückzuführen. Er unterscheidet sich somit zum Vorjahr deutlich, da wir 2024 noch die letzten Verkäufe aus dem Bauträrgeschäft realisieren konnten. Der Deckungsbeitrag lag im Jahr zuvor bei rund 1,14 Mio. €.

1.387,4 T€

Jahresüberschuss

Der Deckungsbeitrag aus der **Betreuungstätigkeit**, welcher im Wesentlichen die Gebühren für die Verwaltung fremder Objekte, also Wohnungseigentümerverwaltungen bzw. Hausverwaltungen abbildet, ist annähernd konstant und beträgt T€ 258. Den Großteil der Erträge generieren wir durch Verwaltung von derzeit 25 Wohnungseigentümergeinschaften mit 763 Wohnungen und 581 Tiefgaragen-Stellplätzen.

Der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** ist wie bereits in den vergangenen Jahren mit T€ 4,3 gering und vernachlässigbar.

In der **Übrigen Rechnung** sind diverse Erträge und Aufwendungen aufgeführt, zum Beispiel Versicherungsentschädigungen verschiedener Art, Pachten, Eingänge von abgeschriebenen Forderungen und die Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten oder auch die Auflösung von Rückstellungen.

Aus diesem Bereich erhalten wir einen Deckungsbeitrag von rund T€ 487,4, im Vorjahr waren es T€ 210,2. Die große Veränderung ist auf hohe Teilschuldenerlasse der KfW in Höhe von ca. T€ 412 zurückzuführen (im Vergleich 2024: T€ 76).

Die **Verwaltungsaufwendungen** betragen rund 2,89 Mio. € und sind damit T€ 184 höher als im Jahr 2024. Personelle Veränderungen sind hierbei ebenso abgebildet wie höhere sächliche Aufwendungen (plus T€ 112 im Vergleich zum Vorjahr) bedingt durch unser 75jähriges Jubiläum und Kosten für Personalrecruiting wegen personeller Nachfolgeregelungen.

Personalkosten unserer Maler, Hausmeister und der technischen Abteilung, die mit T€ 914 direkt zu Beginn dem ersten Betriebsbereich, der Hausbewirtschaftung, zugerechnet werden konnten, werden in gleicher Höhe nun wieder abgezogen.

Aus den 5 Betriebsbereichen erhalten wir Deckungsbeiträge von rund 4,28 Mio. €, ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von rund T€ 661. Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes erhalten wir unseren Jahresüberschuss in Höhe von **T€ 1.387,4**.

Die Ertragslage für das Jahr 2025 kann als gut bezeichnet werden.

2) Finanzlage

Liquidität

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2025 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Cashflow	2025 T€	2024 T€
- Jahresüberschuss	1.387,5	911,1
- Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.719,2	3.685,4
- aktivierte Eigenleistungen	-94,9	-95,0
- Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1,2	-1,1
- Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	29,3	41,9
- Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
- Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0,0	-95,8
- Zunahme (Vj. Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	39,4	-1.266,8
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-268,3	0,0
- Zunahme (Vj. Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	60,9	9.174,7
- Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Aktiva	851,7	-2.342,8
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-5.440,0	-5.895,6
- Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/erträge	1.988,0	1.596,8
- Ertragsteuererstattung	0,6	0,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.272,2	5.808,6
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-1,1
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	520,0	2.349,3
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.671,9	-9.210,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
- Erhaltene Zinsen	4,4	3,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.147,5	-6.859,0
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.502,2	7.000,0
- planmäßige Tilgungen	-4.190,1	-4.200,0
- außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-145,0
- Gezahlte Zinsen	-1.992,4	-1.600,3
- Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	0,0
- Veränderungen der Geschäftsguthaben	82,7	-30,0
- Auszahlungen für Dividenden	-436,1	-435,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.966,3	588,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	91,0	-461,6
- Finanzmittelbestand zum 01.01.	772,5	1.234,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	863,5	772,5

Die Finanzlage der GEMIBAU war im Geschäftsjahr 2025 geordnet. Wir waren jederzeit in der Lage, unsere Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Die **Kapitalstruktur** ist ausgewogen.

Die Eigenkapitalquote stieg leicht an von 30,1% per 31.12.2024 auf 30,4% zum 31.12.2025, die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich von 2,0% auf 2,9% und der Verschuldungsgrad blieb wie im Vorjahr konstant bei 2,3%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 99,5 Mio. € und stiegen im Vergleich zum Vorjahr mit 93,2 Mio. € nochmals an.

Durch langfristige Objektfinanzierungen sind die Zinsen langfristig gesichert.

Per 31.12.2025 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von rund T€ 863,5 zur Verfügung.

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

3) Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	143.602,0	92,3%	140.809,9	90,5%	2.792,1
Finanzanlagen	38,2	0,0%	38,2	0,0%	0,0
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	2.203,1	1,4%	2.142,2	1,4%	60,9
Unfertige Leistungen	5.598,4	3,6%	5.465,3	3,5%	133,1
Andere Vorräte	293,4	0,2%	381,6	0,2%	-88,2
Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten u.a.	2.929,0	1,9%	3.976,8	2,6%	-1.047,8
Flüssige Mittel	863,5	0,6%	772,5	0,5%	91,0
Gesamtvermögen	155.532,7	100,0%	153.586,5	100,0%	1.946,2

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Rückstellungen	336,7	0,2%	298,5	0,2%	38,2
Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	99.533,1	64,0%	93.240,4	59,9%	6.292,7
aus erhaltenen Anzahlungen	6.113,2	3,9%	5.875,2	3,8%	238,0
aus Lieferungen und Leistungen	1.822,8	1,2%	7.558,1	4,9%	-5.735,3
Übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	447,1	0,3%	368,7	0,2%	78,4
Fremdkapital	108.252,9	69,6%	107.340,9	69,0%	912,0
Eigenkapital	47.279,8	30,4%	46.245,6	29,7%	1.034,2
Gesamtkapital	155.532,7	100,0%	153.586,5	100,0%	1.946,2

155,5 Mio. €

Bilanzsumme

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich um rund 2,8 Mio. € von 140,8 Mio. € auf 143,6 Mio. €.

Beeinflussende verminderte Effekte waren hierbei planmäßige Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von rund 3,6 Mio. € sowie Verkauf eines Reihenhauses aus dem Anlagevermögen.

Zwar schlugen Aktivierungen aus unserem Modernisierungsprogramm 2025 nicht so stark zu Buche wie in den letzten Jahren, aber vor allem Baukosten für den Neubau in Lahr, Jammstraße (53 Wohnungen plus Kindergarten) mit weiteren 4,6 Mio. € und für unsere beiden Modernisierungsobjekte Zeppelinstraße 7-11 in Lahr und Vogesenstraße 8/10 in Herbolzheim mit insgesamt rund 1,85 Mio. € wirkten dagegen deutlich erhöhend.

Das **Umlaufvermögen** reduzierte sich leicht um von 12,7 Mio. € auf 11,9 Mio. € infolge deutlicher Reduzierung von Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken. Ansonsten gab es hier keine nennenswerten Veränderungen.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich um rund eine Million Euro auf 47,3 Mio. €, was dem guten Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,4 Mio. € zuzurechnen ist. T€ 950 können hieraus in die Rücklagen eingestellt werden. Der andere Teil wird zur Ausschüttung einer Dividende verwendet. Das Geschäftsguthaben liegt konstant bei rund 7,58 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote stieg leicht an und beträgt 30,4% nach 30,1% im Jahr zuvor.

Bei den **Rückstellungen** gab es lediglich eine signifikante Änderung bei der Urlaubsrückstellung, welche um 30% anstieg. Zukünftig soll diese Rückstellung wieder deutlich kleiner werden. Insgesamt verbuchen wir Rückstellungen in Höhe von T€ 337 (Vorjahr T€ 298).

Die **Verbindlichkeiten** sind im Vergleich zum Vorjahr mit 107,8 Mio. € nahezu konstant, wobei es zwei gegenläufige Entwicklungen gibt. Zum einen haben sich die Verbindlichkeiten aus Bauleistung um rund 6,1 Mio. reduziert. Zum anderen sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 93,2 Mio. € auf 99,5 Mio. € angestiegen.

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich um rund 2 Millionen Euro von 153,6 Mio. € auf 155,5 Mio. €.

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2025	2024
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ - SoPo mit RL - Anteil}}{\text{Bilanzsumme}} \%$	30,4	30,1
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	6,22	6,03
% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}} \%$	0,8	0,7
% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}} \%$	0,5	0,4
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	5,0	5,7
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} \%$	0,4	0,5
Instandhaltung/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	31,03	37,73
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12} \text{ €}$	31,82	39,85
Verwaltungskosten/m² p.a.	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}} \text{ €}$	13,12	12,56

Die Bilanzsumme erhöhte sich von 153,6 Mio. € auf 155,5 Mio. €, insbesondere durch Baumaßnahmen im Bestand und der damit verbundenen Zunahme im Anlagevermögen bei Anlagen im Bau.

Die Eigenkapitalquote veränderte sich leicht nach oben und beträgt nach 30,1% im Jahr 2024 nunmehr 30,4%.

Die Durchschnittsmiete hatte zum Stichtag 2024 mit € 6,03/m² Wohnfläche erstmals die € 6,- Marke überschritten. Durch Mietanpassungen beim Mieterwechsel und Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen und auch Erhöhungen nach § 558 BGB und nach Mietspiegel, welcher in Offenburg seit Herbst 2020 in Kraft getreten ist, stieg unsere Durchschnittsmiete per 31.12.2025 erneut und beträgt nunmehr € 6,22/m². Sie bietet weiteren moderaten Spielraum nach oben in den kommenden Jahren.

Die Mieterfluktuation betrug 2025 lediglich 5,0% (nach 5,7% 2024), was für die GEMIBAU ein Allzeittief bedeutet. Bereinigt man die Quote um die Mieter, die bei uns umgesetzt werden, also die uns erhalten bleiben, beträgt die Quote lediglich noch 4,1%. Dies sehen wir erneut als Ausdruck hoher Zufriedenheit unserer Mieter, die gerne in ihrer Wohnung bleiben wollen.

Der Anteil der Erlösschmälerungen ist mit 0,8% sehr gering und unproblematisch.

Die Leerstandsquote beträgt 0,4%. Es gibt keinen strukturellen Leerstand. Wenn Wohnungen leer stehen, dann in der Regel wegen altersbedingter Sanierung bzw. Modernisierung nach Mieterkündigung. Der Leerstand ist somit geplant und aus unserer Sicht eine vernachlässigbare und absolut vertretbare Größe.

Die Mietforderungen sind wie im Vorjahr sehr gering und betragen 0,5 %, was auf ein geordnetes Mahnwesen hinweist.

Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes sind weiterhin auf einem seit einigen Jahren konstant hohen Niveau. Der eingeschlagene Weg der sukzessiven und nachhaltigen Verbesserung unserer Wohnungen und Gebäude werden wir weitergehen. Instandhaltungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient liegen etwas niedriger als in den Vorjahren, werden sich aber im laufenden Jahr wieder auf höherem Niveau einpendeln.

Die Verwaltungskosten bewegen sich im Branchenvergleich traditionell weiterhin auf einem niedrigen, sehr effektiven Niveau.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Wir rechnen für das Wirtschaftsjahr 2026 mit einem Jahresüberschuss gemäß Wirtschaftsplan von T€ 1.435. Dabei verlieren wir unser Ziel, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen weiteren Teil des Jahresüberschusses in die bilanziellen Rücklagen einzustellen, nicht aus den Augen. Mit dem genannten Jahresüberschuss werden wir dieses Ziel auch für das laufende Geschäftsjahr erreichen.

Wie in den Jahren 2023 bis 2025 wird es auch 2026 kein ertragswirksames Bauträgergeschäft geben, wobei sich das in der näheren Zukunft wieder ändern soll.

Für den Verkauf von einzelnen Bestandswohnungen planen wir gemäß Wirtschaftsplan zunächst Erträge in Höhe von T€ 315 ein, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans Verkäufe von zwei Wohnungen bereits feststehen. Ein weiterer Verkauf eines Bestandsgebäudes mit 6 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in Offenburg konnte im April 2026 vollzogen werden, was zu weiteren Erträgen für das Jahr 2026 führen wird.

Bei den Mieterlösen ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung um rund eine Million Euro, ein Plus um ca. 6,7%. Hierbei schlägt die fast vollständige Fertigstellung und Vermietung des Neubaus der 53 Wohnungen plus Kindergarten in Lahr, Jammstraße, zum Herbst bzw. Winter 2025 zu Buche. Weiterhin werden Mieterhöhungen nach erfolgten Großmodernisierungen sowie nach § 558 durchgeführt und Anpassungen der Miete bei Mieterwechsel vorgenommen. Auch haben wir begonnen, unsere Garagen- und Stellplatzmieten nach vielen Jahren anzupassen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen werden wir gemäß Wirtschaftsplan rund 10,1 Mio. € ausgeben, wovon 6,65 Mio. € Aufwand sind und 3,45 Mio. € aktiviert werden. Damit liegen wir höher als im Vorjahr. Die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft erlaubt es, auch weiterhin kräftig in den Bestand zu investieren und damit unseren Mitgliedern attraktive Wohnungen zu fairen Mieten anbieten zu können.

Die planmäßigen Abschreibungen werden sich deutlich erhöhen auf ca. 4 Mio. €. Hauptgrund für den deutlich höheren Ansatz ist die neu hinzugekommene planmäßige Abschreibung des Neubaus in der Jammstraße in Lahr.

Bei den Personalkosten erwarten wir eine Steigerung des Gesamtaufwandes in Höhe von 8%, was neben der tariflichen Erhöhung zum Januar 2026 insbesondere auf zusätzliche bzw. neue Mitarbeiter im Wege der Nachfolge zurückzuführen ist.

Die Zinsbelastung wird sich weiter merklich erhöhen. Zusätzliche Darlehensneuaufnahmen wegen Nachfinanzierung von Projekten (Kapitalmarktdarlehen) und für das Bestandsgebäude Zeppelinstraße 7-11 in Lahr (KfW-Darlehen) sowie den Neubau in der Jammstraße in Lahr (Kapitalmarktdarlehen) lassen den Zinsaufwand die 2 Millionen-Marke übersteigen.

Die Eigenkapitalquote betrug 30,4% im Jahr 2025, eine für die Wohnungswirtschaft gesunde Quote. Einen ähnlichen Wert erwarten wir auch für das Jahr 2026. Die Liquidität wird im Jahr 2026 jederzeit gegeben sein.

Ziel ist, unseren Mitgliedern eine gute Dividende auszuschütten und einen signifikanten Betrag in die Rücklagen einzustellen. Dieses Ziel werden wir auch 2026 wieder erreichen.

II. Risiko- und Chancenbericht

Risiken

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

Das seit dem Frühjahr 2022 gestiegene Zinsniveau hat weiterhin direkte Auswirkungen auf unser Jahresergebnis, weshalb wir dieses Thema stets im Blick haben. Das Anlagevermögen ist durch langfristige Darlehen finanziert, die Zinsfestschreibungen sind mit unterschiedlichen Laufzeiten bei einigen, unterschiedlichen Finanzierungsinstituten ausgestattet. Unser Finanzierungsmanagement wird ergänzend durch einen externen Berater unterstützt. Zinsänderungsrisiken sehen wir für das Jahr 2026 als gering an. Allerdings stehen 2027 und 2029 hohe Zinsbindungsausläufe an. Für die jeweiligen Anschlussfinanzierungen ist eine rechtzeitige Planung und Betrachtung der Zinsmärkte entscheidend.

Was für die vergangenen Jahre schon galt, gilt weiterhin: Baukostensteigerungen im Neubau stellen ein erhebliches und nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Baukosten sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen und tun dies ganz aktuell weiter. Preiserhöhungen für Baumaterialien und stark steigende Zinsen in kürzester Zeit sind Rahmenbedingungen, die negative Auswirkungen auf unsere Branche haben. Kosten für mögliche aktuelle Bauträgerprojekte gibt es ist noch nicht, insofern besteht (noch) kein Risiko. Sollte sich das ändern, werden wir die Herstellungskosten stets im Blick haben und werden für jedes neue Projekt die jeweilige Wirtschaftlichkeit prüfen, bevor wir bauen.

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

Das mögliche Risiko von ungeplantem Leerstand der zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen sehen wir wie schon in den Vorjahren als sehr gering an. Die Nachfragesituation ist mit einigen hundert Wohnungsbewerbern nach wie vor sehr gut, besonders im mittleren und günstigen Preissegment, welches wir abdecken. Wir gehen von einer Leerstandsquote und von Erlösschmälerungen im Bereich von 0,5% bis 1% aus, wobei es sich hierbei fast ausschließlich um notwendigen Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen handelt.

Trotz der sehr guten Situation bei der Vermietung besteht durch drastisch gestiegene Energiepreise die Gefahr, dass sich die Bruttowarmmiete stark nach oben verändert und die Zahlungsfähigkeit von Mietern übersteigt. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Wir versuchen rechtzeitig auf Mieter zuzugehen und nach Lösungen zu suchen, ein effizientes und konsequentes Mahnwesen unterstützt uns hierbei.

Die Senkung der Nebenkosten ist eines unserer Ziele, weshalb unser langfristiger Modernisierungsplan für unseren Bestand weiterverfolgt und abgearbeitet wird. Denn eine Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg dauerhaft zu bremsen.

Die Genossenschaft verfügt über Kontroll- und Überwachungsinstrumente, die eine ordnungsgemäße Geschäftsentwicklung ermöglichen und Risiken frühzeitig erkennen lassen. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken. Die Genossenschaft ist unverändert in der Lage, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß und in vollem Umfang zu erfüllen. Der Vorstand geht auch in Zukunft von dem Fortbestand der Genossenschaft und einer positiven Gesamtentwicklung aus.

Chancen

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Mittelbaden und die gute wirtschaftliche Verfassung der GEMIBAU eröffnen die Möglichkeit, auch zukünftig für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrages der Satzung tätig zu sein.

Aufgrund des sehr guten Fundaments gewachsener Geschäftsbeziehungen zu vielen Handwerksfirmen, die wir für Instandhaltung unserer rund 2.800 Wohnungen beauftragen, sehen wir die Chance, bei größeren Ausschreibungen für Modernisierungen aber auch für den Neubau gute Marktkonditionen zu erhalten, da diese Firmen aufgrund wiederkehrender Aufträge gerne für die Genossenschaft arbeiten.

Eine weitere Chance sehen wir nach wie vor darin, generell bei uns als Genossenschaft zu wohnen. Durch Dauernutzungsverträge erhalten unsere Mieter, die gleichzeitig Mitglieder sind, eine zwischenzeitlich hoch geschätzte Sicherheit, in ihrer Wohnung zu vernünftigen Preisen bleiben zu können. Gerade in unsicheren Zeiten ist dies ein wichtiger Faktor.

Unsere aktuelle Durchschnittsmiete hatte zum 31.12.24 erstmals über die 6,00 €-Marke überschritten und beträgt nunmehr per 31.12.25 € 6,22 €/m² Wohnfläche. Diese Miete lässt für die Zukunft auch weiterhin Spielraum für höhere Erträge. Mieterhöhungen nach Modernisierungen und mittels Mietspiegel bzw. nach § 558 BGB werden regelmäßig durchgeführt. Allerdings werden wir dieses Instrument so wie bislang auch moderat und sozialverträglich anwenden.

Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden. Unser Mitarbeiterstamm bildet ein gutes Fundament für erfolgreiche Arbeit der GEMIBAU.

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

Offenburg, den 19.05.2026



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

www.gemibau.de