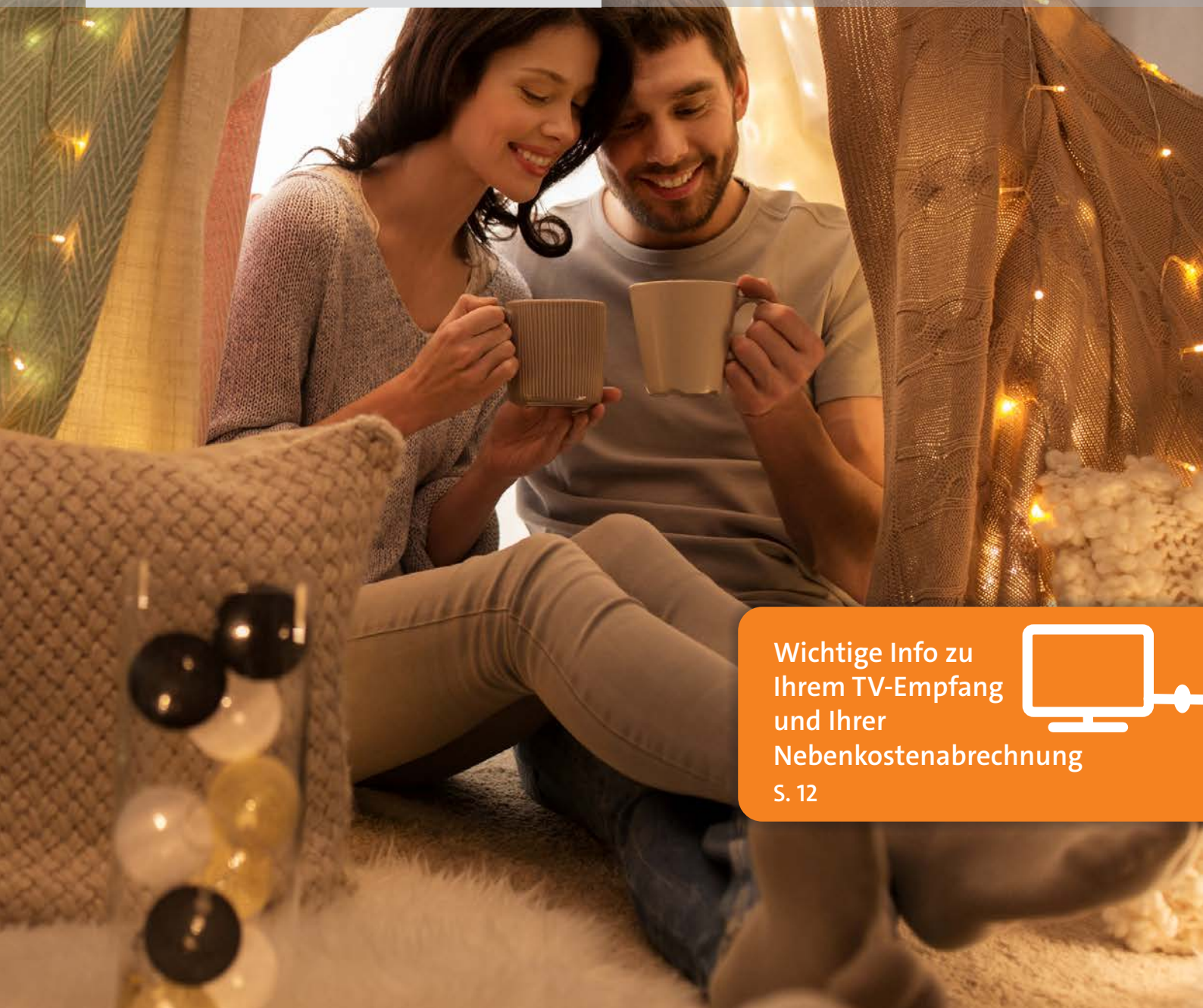




# BAUEN WOHNEN LEBEN

Das Mitgliedermagazin der GEMIBAU  
Mittelbadische Baugenossenschaft eG



Wichtige Info zu  
Ihrem TV-Empfang  
und Ihrer  
Nebenkostenabrechnung  
S. 12



**GEMI  
BAU**  
WOHNFÜHLEN  
WWW.GEMIBAU.DE

## TITELTHEMA

So machen Sie es sich während der dunklen Jahreszeit  
schön gemütlich

## ZUKUNFT BAUEN

72 Eigentumswohnungen errichtet

## GEMIBAU INTERN

Wir sind im Gutachterausschuss





## Liebe Leserinnen und Leser, liebe Mitglieder und Freunde unserer Genossenschaft,

es muss einfacher, günstiger und schneller gebaut werden, um den Wohnungsmangel in Deutschland zu bekämpfen. Darin sind sich fast alle Akteure einig. Doch wie wenig Einigkeit auf dem Weg dahin herrscht, zeigte sich in diesem Herbst eindrucksvoll beim sogenannten Baugipfel in Berlin, zu dem Kanzler Scholz und Bauministerin Geywitz geladen hatten.

Das Problem dabei: Bei dem eilig einberufenen Treffen wurde wieder nur ein buntes Paket von Einzelmaßnahmen vorgestellt, ohne die wichtigsten Hauptpunkte anzugehen. Die geladenen Verbände sollten bei einer eingeräumten Sprechzeit von einer Minute das Paket abnicken, das dann öffentlichkeitswirksam als „Wir tun was“ präsentiert werden sollte.

Um zu verdeutlichen, dass man die derzeitige Krise der Baubranche so nicht im Ansatz entschärfen kann, sagten die größten Verbände GdW und „Haus & Grund“ ihre Teilnahme aus Protest ab. Beide Verbände vertreten über ihre Mitglieder rund 95 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes. Den Verantwortlichen war nachvollziehbarerweise der Geduldsfaden gerissen. Seit Jahren sind die Probleme bekannt: Es gibt zu viele Regularien und Vorschriften, die Förderung ist realitätsfern und eine langfristige Planung ist kaum noch möglich. Dass man nun die Landesbauordnungen vereinheitlichen will, ist ein überfälliger Schritt, der leider niemals passieren wird. Dafür werden die einzelnen Landesregierungen schon sorgen.

Dass es auch anders geht, zeigt ein Blick in die Vergangenheit: 1973 wurden 714.200 Wohnungen neu gebaut, allein auf dem Gebiet der früheren Bundesrepublik. Im vergangenen Jahr waren es deutschlandweit lediglich 295.300 Wohnungen. Gut, aber damals gab es ja auch noch die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, die sich im Austausch für Steuerprivilegien verpflichtete, bezahlbaren Wohnraum zu bauen und keine Gewinnmaximierung anzustreben. Im Prinzip also genau die Grundsätze, denen wir uns nach wie vor verpflichtet fühlen, nur dass wir dafür heute von politischer Seite nicht belohnt, sondern immer mehr unter Druck gesetzt werden. So können die angestrebten 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr jedenfalls nicht erreicht werden.

**Dr. Fred Gresens**  
Vorstandsvorsitzender

**Peter Sachs**  
Vorstand

## Inhalt

### GEMIBAU INTERN

Bundestagsabgeordneter besucht die GEMIBAU	03
Wir sind im Gutachterausschuss	06
Neubebauung Winzerkeller geht nicht an die GEMIBAU	06
Kurzweiliger Vortrag für den Lions-Club	07
Nachruf Albert Wurth	07
Mieterbefragung 2023	10
Ihre Ansprechpartner	16

### TITELTHEMA

So machen Sie es sich während der dunklen Jahreszeit schön gemütlich	04
----------------------------------------------------------------------	----

### ZUKUNFT BAUEN

Erfolgreich bauen und ein Zuhause schaffen!	08
72 Eigentumswohnungen errichtet	08
Sanierung Vogesenstraße in Herbolzheim nimmt Fahrt auf	08
Letzter Feinschliff in der Moltkestraße in Offenburg	08
Rundumerneuerung in der Platanenallee in Offenburg	09

### ZUHAUSE GESTALTEN

O Tannenbaum o Tannenbaum	10
---------------------------	----

### GUTE FRAGE

Wichtige Antworten rund um die GEMIBAU	11
----------------------------------------	----

### GLÜCKWÜNSCHE

Geburtstage	11
-------------	----

### AKTUELLES

Wichtige Info zu Ihrem TV-Empfang und Ihrer Nebenkostenabrechnung	12
-------------------------------------------------------------------	----

### GEMIBAU STELLT VOR

Unsere neue Auszubildende	13
---------------------------	----

### GEMIBAU SOZIAL

Große Freude über neue Sitzcken	13
---------------------------------	----

### FRISCH SERVIERT

Pute mit Walnuss-Cranberry-Füllung	14
------------------------------------	----

### RÄTSEL UND CO.

Unsere Rätselgewinner	14
Zweifache Gewinnchance: Mitmachen und gewinnen	15

### UNSER TIPP

Ausflugsziele in der Region	16
-----------------------------	----



## Auf der Suche nach politischen Lösungen: Bundestagsabgeordneter besucht die GEMIBAU

Als Genossenschaft tragen wir die Verantwortung, guten und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen bereitzustellen. Obwohl wir bei dieser immens wichtigen Aufgabe theoretisch auf die volle Unterstützung seitens der Politik zählen dürfen, tut sich diese doch schwer damit, bürokratische Hürden aus dem Weg zu räumen. Damit dies zukünftig besser funktioniert, informierte sich der CDU-Bundestagsabgeordnete Yannick Bury im Rahmen einer Ortsbegehung über den genossenschaftlichen Wohnungsbau – und seine Tücken.



Von links: GEMIBAU-Vorstandsvorsitzender Fred Gresens, CDU-Bundestagsabgeordneter Yannick Bury und die Lahrer CDU-Vorsitzende Annette Korn.

Foto: Büro Yannick Bury MdB

Gemeinsam mit der CDU-Stadtverbandsvorsitzenden Annette Korn und unserem Vorstandsvorsitzenden Dr. Gresens besuchte Herr Bury die Baustelle an der Jammstraße in Lahr, an der leider nicht weitergearbeitet werden konnte, da ein Nachbar eine einstweilige Verfügung gegen den Bau erwirkt hatte. Er fühlte sich durch den Kran gestört, dessen Ausleger beim Arbeiten teilweise über sein Grundstück ragte.

Es sind solche Geschichten, die uns von der GEMIBAU teilweise ratlos zurücklassen. Wenn jeder Nachbar aufgrund eines subjektiven Empfindens einen Bau stilllegen kann, der über Jahre geplant, geprüft, genehmigt und auch finanziell kalkuliert wurde, wie soll dann noch sicher gebaut werden?

In Lahr gibt es zudem noch ein zweites Bauprojekt, das wegen behördlicher Bedenken nicht termingerecht starten kann. In der Hochstraße sollen eigentlich drei Gebäude mit 40 Wohnungen entstehen. Doch auf dem nahegelegenen Friedhof wurden Populationen von Fledermäusen entdeckt, die das Baugrundstück möglicherweise als Jagdgebiet nutzen und überfliegen. Das Ergebnis: Es müssen Detektoren in den Bäumen aufgehängt werden, um die Flugrouten der Tiere genau zu bestimmen. Erst wenn sichergestellt ist, dass unser Neubau die Tiere nicht beeinträchtigt, darf weitergebaut werden – frühestens also im Sommer 2024.

Natürlich begrüßen wir grundsätzlich Tier- und Umweltschutz und

finden es gut, dass sich seltene Fledermäuse bei uns heimisch fühlen. Doch wenn selbst in so einer waldreichen Region wie Lahr kein Baum mehr gefällt werden darf, ohne dass aufwendige Prüfungsverfahren durchlaufen werden, dann erschwert auch das eine sinnvolle Bauplanung in gehörigem Maße.

Diese und noch ein paar andere Beispiele verdeutlichten Herrn Bury, wie komplizierte und leider oft auch widersinnige Vorschriften und Auflagen ein effektives Bauen verhindern. Dass auch hier – wie so oft – Bürokratie dringend abgebaut werden müsste, darüber sind sich fast alle Akteure einig. Ob dies jedoch gelingen wird, bleibt abzuwarten.



So machen Sie es sich während der dunklen Jahreszeit schön gemütlich.

## Ein Zuhause voller Licht und Wärme!

Wohnungen, Landschaften und sogar Mitmenschen – Sonnenschein macht alles ein klein wenig schöner und fröhlicher. Wenn es draußen allerdings kalt, nass und ungemütlich wird, brauchen wir ein behagliches Heim, in dem wir uns wohlfühlen und neue Kraft tanken können. Wir haben für Sie einige Tipps und Anregungen zusammengetragen, mit denen Sie Ihre Wohnung in einen entspannten Rückzugsort verwandeln und den „Winter-Blues“ ganz sicher vor der Tür stehen lassen.

### TIPP 1

#### Die Kuschecke

Das Schöne an der Gemütlichkeit ist, dass sie nicht viel Platz braucht. Bevor Sie also Ihre komplette Wohnung umdekornieren, sollten Sie auf Ihr Bauchgefühl hören. Oft reicht es schon, wenn man sich einen Lieblingsplatz besonders herichtet. Unverzichtbar sind dafür natürlich diverse Kissen und Decken, die nicht nur hübsch aussehen, sondern auch flauschig-weiche Wärme versprechen. Wer das Geld übrig hat und auf Nummer sicher gehen will, sollte sich ruhig eine neue, bunte Kuschecke zulegen. Decken kann man schließlich nie genug haben. Noch gemütlicher sind übrigens Lammfelle, die als Sitz- oder Liegeunterlage warm halten und außerdem eine besonders naturverbundene Atmosphäre verbreiten.



### TIPP 2

#### Die passende Garderobe

So richtig gemütlich wird ein Zuhause nur, wenn auch die Kleidung stimmt. Wer sich im Bürodress oder Blaumann auf das Sofa fallen lässt, kommt einfach nicht so schnell in die ersehnte Gemütlichkeitsstimmung. Zum Glück hat die Modeindustrie passende Antworten parat. Vom einfachen Trainingsanzug über Ponchos und Strickjacken bis zum Ganzkörper-Jumpsuit kann Gemütlichkeit hautnah mitgetragen werden. Unverzichtbar sind natürlich auch die dazugehörigen Pantoffeln, die für wohlig-warme Füße sorgen.

### TIPP 3

#### Es werde Licht

Ein gemütliches Ambiente lebt zentral von der passenden Beleuchtung. Dabei gilt: Lieber mehrere kleine Lichtquellen aufstellen als eine große. Denn während der Halogen-Deckenfluter alles in ein eher kühles Licht taucht, verwandeln kleinere Steh- und Tischlampchen jedes Zuhause in ein gemütliches Nest. Wer Sorge vor steigenden Stromkosten hat, kann lieber einzelne Zimmer oder Ecken unbeleuchtet lassen. Dunklere Bereiche sind für wahre Gemütlichkeitsprofis ohnehin kein Tabu und können den warmen Lichtschein noch unterstreichen.



Die Königsdisziplin einer gemütlichen Beleuchtung ist natürlich sanfter Kerzenschein. Doch Vorsicht: Eine unbeaufsichtigte Kerze kann schnell zur echten Brandgefahr werden. Vor allem wenn Kinder oder Haustiere anwesend sind, sollten Kerzen immer gelöscht werden, wenn Sie den Raum verlassen. Eine sichere Variante sind Teelichter, die Sie in einer flachen Schale mit Wasser schwimmen lassen.



#### TIPP 4

##### Wärme verbreiten

Ein gemütliches Zuhause braucht natürlich auch die richtige Wärme. Wer effizient und klug heizen möchte, sollte das Thermostat maßvoll einsetzen. Im Idealfall behalten Sie auch bei Abwesenheit eine Regelstufe von 1 bis 2 bei, die Sie dann bei Bedarf in einzelnen Räumen auf 3 erhöhen. Das Zimmer erwärmt sich dann sehr viel schneller, als wenn Sie die Heizung tagsüber ganz ausstellen und abends das Thermostat voll aufdrehen. Ein ausgekühltes Zimmer verschlingt Unmengen von Heizenergie, um wieder warm zu werden. Außerdem steigt die Gefahr von Schimmelbildung, da sich die Feuchtigkeit auf kühlen Wänden niederschlägt. Grundsätzlich sollte beachtet werden, dass die Thermostateinstellung keinerlei Einfluss darauf hat, wie schnell ein Zimmer warm wird. Sie regelt nur, wie warm es maximal wird.

#### TIPP 5

##### Bunt dekorieren

Sammeln Sie Farben für den Winter. Denn wenn draußen alles grau wird, sehnt sich unser Auge nach bunten Stimmungsaufhellern. Bunte Decken und Kissen sind sehr beliebt, doch auch eine Vase mit grünen Tannenzweigen oder ein Teller mit Zierkürbissen schenkt einem Zuhause naturverbundene Atmosphäre. Oft unterschätzt, doch äußerst wirkungsvoll sind die guten alten Fensterbilder, die nicht nur für Kinderaugen schön anzusehen sind. Nehmen Sie sich die Zeit zum Basteln und dekorieren Sie Ihre Fenster mit Sternen, Weihnachtsmännern, Schneeflocken und, und, und.

#### TIPP 6

##### Schmecken & riechen

Wer die neugewonnene Gemütlichkeit wirklich mit allen Sinnen genießen möchte, sollte sich ruhig auch ein paar Leckereien oder einen besonderen Tee gönnen. Auch hier gilt: Klasse statt Masse. Ein Stückchen Schokolade oder ein selbstgemachter Bratapfel können oft mehr zur besinnlichen Stimmung beitragen als halbstündig nachgefüllte Weihnachtsteller. Wer Zeit und Muße hat, kann sich seinen persönlichen Weihnachtstee auch selbst zusammenstellen. Getrocknete Orangenschale, Ingwer, Zimtstangen und Sternanis sind in jedem Reformhaus vorrätig und können mit Rooibos- oder Schwarzteesorten zu Ihrem neuen Lieblingstee gemixt werden. Mörsern Sie dabei alle Zutaten möglichst fein und testen Sie vorsichtig, wie lange Ihr Tee ziehen muss, um Ihren Geschmack perfekt zu treffen.

#### TIPP 7

##### Ruhe bewahren

Wenn Sie Ihr persönliches Projekt „Gemütlichkeit“ erfolgreich in Angriff genommen haben, die Wohnung dekoriert, Ihr Sofa mit Decken, Kissen und sanfter Beleuchtung in eine gemütliche Kuscheloase verwandelt und sogar ein wenig Gebäck und ein gutes Buch bereitgelegt haben, dann fehlt nur noch eins: abschalten. Denn auch wenn dieser Artikel in eine etwas andere Richtung zielte, echte Gemütlichkeit steckt in keiner Wohnung, keiner Dekoration oder Lammfelldecke. Echte Gemütlichkeit findet man immer nur in sich selbst.



## Wir sind im Gutachterausschuss

Am 1. Juli 2023 hat sich der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal gebildet. 74 Fachleute aus verschiedenen Disziplinen kommen hier zusammen, um für insgesamt 22 Kommunen im Kreis Ortenau Immobilienwerte zu bestimmen, Bodenrichtwerte festzulegen und Kaufpreissammlungen auszuwerten.



GEMIBAU-Vorstandsvorsitzender Dr. Fred Gresens (9. v. l., hinten) ist Teil des Gutachterausschusses.

Foto © Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal

Der Ausschuss fungiert als ehrenamtliches, unabhängiges Fachgremium, das Kommunen bei verschiedenen Aufgaben im Bereich Wertermittlung berät und begleitet. Mit einer Zuständigkeit für 22 Kommunen und rund 180.000 Einwohner zählt er zu den größten Zusammenschlüssen von Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg.

Als sachverständiger Gutachter ist auch unser Vorstandsvorsitzender Dr. Fred Gresens Teil des Ausschusses und wird seine Erfahrung, sein Wissen und seine Sichtweise in die wichtige Arbeit einbringen.

## Neubebauung Winzerkeller geht nicht an die GEMIBAU

Das Gebäude der ehemaligen Winzergenossenschaft in Offenburg soll zu einer Wohn- und Begegnungsstätte umgebaut werden. Auch wir haben im Rahmen eines öffentlichen Konzeptverfahrens eigene Entwürfe eingereicht. Obwohl wir ein sehr wirtschaftliches Angebot konzipiert hatten, ging der Zuschlag an die Firma Orbau aus Zell am Harmersbach. Wir beglückwünschen sie und wünschen ihr alles Gute für das nun anstehende Bauvorhaben.



Geplant hatten unsere Architekten vier Reihenhäuser und ein Bestandsgebäude, in dem ein Café, Wohnungen oder auch Verwaltungsräumlichkeiten Platz gefunden hätten. Die historischen Gewölbekeller wären zu Vereinsräumen umfunktio- niert worden.

Wir hoffen, dass sie mit ihrer Einschätzung Recht behält und der Winzerkeller zu einer wunderschönen Dorfmitte umfunktio- niert wird.

So hätte es aussehen können: Unser unterlegener Entwurf sah vor, den Winzerkeller in Fesselbach zu einem Wohn- und Gewerbehaus mit eigenen Vereinsräumen umzubauen.



## „Eine Tragödie in mehreren Kapiteln“ Kurzweiliger Vortrag für den Lions-Club

Am 11. September trafen sich 47 Mitglieder des Lions-Clubs Offenburg in den Geschäftsräumen der GEMIBAU, um sich über die Herausforderungen des heutigen Wohnungsbaus zu informieren. Club-Präsident und Aufsichtsratsvorsitzender Markus Bruder hatte zusammen mit Club-Mitglied Dr. Fred Gresens zu dem geselligen Informationsabend geladen.

Der Lions-Club Offenburg besteht seit 1960 und ist damit einer der größten und ältesten Lions-Clubs der Region. Kurz zur Einordnung: Die Lions-Clubs sind Vereinigungen von Menschen, die gemeinsam und ehrenamtlich das gesellschaftliche Leben bereichern und soziale Projekte fördern möchten. Insgesamt gibt es in Deutschland 1.581 Lions-Clubs mit rund 51.300 Mitgliedern.

Der Vortrag, dem die geladenen Gäste nach einem leckeren Essen lauschen durften, trug den viel-sagenden Titel „Aus dem Alltag der Wohnungswirtschaft – eine Tragödie in mehreren Kapiteln“. Vortragender war unser Vorstandsvorsitzender Dr. Gresens, der in den besagten Kapiteln hart mit den politischen Rahmenbedingungen im Bereich des Bauens ins Gericht ging.

Die zuhörenden „Lions“ staunten nicht schlecht, mit wie vielen Gesetzen, Vorschriften, Schutzauf-lagen und Anträgen sich so ein Bau-



herr beschäftigen muss, bevor auch nur der erste Stein gesetzt werden darf. Dass hier trotz aller guter Absichten oft einfach zu viel reguliert wird, wurde mehr als deutlich. Die „Tragödie“ gipfelte dann in der Erkenntnis, dass die so hochge-triebenen Kosten letztlich wieder durch eine Mietpreisbremse einge-fangen werden sollen. Dass man aber nicht das Bauen teurer und

gleichzeitig das Mieten günstiger machen kann, war schlussendlich die Pointe, in der die Tragödie fast zu Komödie wurde.

Die Gäste bedankten sich bei Dr. Gresens für seinen eindrucksvollen Vortrag und seine durchdachten Verbesserungsvorschläge und wünschten ihm einen langen Atem bei künftigen Bauprojekten.

### NACHRUUF

Wir trauern um unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied

**Herrn Albert Wurth,**

der am 02. August 2023 im Alter von 96 Jahren verstarb.

Herr Wurth war bis 2003 rund 30 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates der Genossenschaft, davon 24 Jahre als Vorsitzender. Im Jahr 2003 wurde er zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Es war ihm ein großes Anliegen, sich für die Belange und Ideale der Genossenschaft einzusetzen. In den vielen Jahren seiner Zugehörigkeit hat er die Geschicke der GEMIBAU wesentlich mitgestaltet und mit seinem Wissen bereichert.

Wir werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Aufsichtsrat und Vorstand der GEMIBAU



## Das Baustellen-tagebuch

# Erfolgreich bauen und ein Zuhause schaffen!

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen kommen wir unserer genossenschaftlichen Aufgabe nach und errichten und modernisieren guten Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen. Durch kluge Planung und solide Umsetzung konnten wir erfolgreich wirtschaften und die GEMIBAU „fit“ für die Herausforderungen der Zukunft machen.

## 72 Eigentumswohnungen errichtet

In den zurückliegenden Monaten haben wir an verschiedenen Standorten in Offenburg insgesamt 72 Wohneinheiten errichtet und verkauft. Dadurch erschlossen wir uns finanzielle Spielräume, die wir langfristig im Bereich Neubau, Sanierung und Modernisierung zum Wohle unserer Mitglieder nutzen können. Das Bauträgergeschäft ist und bleibt eine wichtige Säule für den nachhaltigen Erfolg unserer Genossenschaft.

Übergeben und bezogen sind bereits 18 Neubauwohnungen in der Maria-Juchacz-Straße sowie weitere 10 Einheiten in der Louis-Pasteur-Straße. Hinzu kommen 44 Wohnungen in der Lihlstraße, wo unser Neubauquartier „Alte Herdfabrik“ langsam seiner Vollendung entgegenblickt. Auch hier sind bereits alle Wohnungen verkauft, allerdings noch nicht bezogen.

*Schon fast fertig: Die „Alte Herdfabrik“*

## Sanierung Vogesenstraße in Herbolzheim nimmt Fahrt auf

Unsere Mehrfamilienhäuser an der Vogesenstraße 8 und 10 in Herbolzheim werden energetisch saniert und mit neuen Vorstellbalkonen deutlich aufgewertet. Neben Dämmungen, neuen Fenstern und dem Ausbau des Dachgeschosses steht insbesondere der Einbau einer modernen Hybridheizung mit Gas und Wärmepumpe und eigener PV-Anlage auf dem Programm. Aktuell werden die Fenster ausgetauscht und die Elektrik erneuert.



*Erst einmal alles dicht machen: Neue Fenster halten die Wärme im Haus und steigern die Energieeffizienz unserer Häuser 8 und 10 in der Vogesenstraße deutlich.*



## Letzter Feinschliff in der

Die umfangreiche Sanierung der Mehrfamilienhäuser 13, 15 und 17 in der Moltkestraße ist so gut wie abgeschlossen. Nachdem letzte Dämmarbeiten passend zur kühleren Jahreszeit fertiggestellt wurden, ging es





„Herdfabrik“ in der Lihlstraße hat sich über die letzten zwei Jahre in ein wohnliches Neubauquartier verwandelt.



## Moltkestraße in Offenburg

im Innenbereich noch an die Bäder, Böden und Wände. Unsere Fliesenleger, Bodenverleger und Malerteams haben ganze Arbeit geleistet, so dass sich unsere Mieterinnen und Mieter auf ihr neues Zuhause im Frühjahr 2024 freuen dürfen.

## Rundumerneuerung in der Platanenallee in Offenburg

Alle vier Mehrfamilienhäuser wurden nicht nur optisch deutlich aufgewertet. Neben den neuen Fassadenanstrichen durften sich unsere Mieter im Außenbereich über neue Parkplätze, Grünflächen und Fahrrad-Einhausungen freuen. Als „krönenden“ Abschluss gab es zudem eine großflächige PV-Anlage auf jedes Dach, deren Strom über ein Mieterstrommodell direkt im Haus genutzt werden kann. Das schützt nicht nur das Klima, sondern macht unsere Mieter auch teilweise unabhängig von steigenden Energiekosten.



*Eins schöner als das andere: Gut zu erkennen sind die PV-Module auf den Mehrfamilienhäusern an der Platanenallee, deren Strom direkt im Haus genutzt werden kann.*



## Mieterbefragung 2023 Großer Dank für rege Teilnahme

Bis zum 20. Oktober hatten alle Mieter der GEMIBAU die Gelegenheit, an unserer großen Zufriedenheitsumfrage teilzunehmen. Insgesamt haben sich 43,17 % beteiligt, was bei einer Bewohnerzahl von rund 5.865 (Stand 2022) ca. 2.522 ausgefüllte Fragebögen macht.

Sie ahnen es: Angesichts dieser großen Zahl sind wir aktuell noch damit beschäftigt, die Daten zu erheben und auszuwerten. Die Ergebnisse möchten wir Ihnen dann gern in unserer ersten Ausgabe im neuen Jahr 2024 vorstellen.

Wir freuen uns über den großen Zuspruch und hoffen, dass sich dieser auch in hohen Zufriedenheitswerten widerspiegelt.

### ZUHAUSE GESTALTEN

## O Tannenbaum, o Tannenbaum ...

Wie wäre es in diesem Jahr mit einem selbst gemachten Weihnachtsbaum? Dieser schont die Umwelt, da Sie ihn auch im kommenden Jahr verwenden können.

Sie benötigen:

- Zweige
- Schnur
- Reißzwecken oder kleine Nägel
- Weihnachtskugeln, Lichterkette und Lametta

Die Zweige so zurechtlegen, dass sie die Form eines Weihnachtsbaums darstellen. Anschließend die Zweige mit einer Schnur zusammenbinden und eine Schlaufe an der Baumspitze befestigen. Bei Bedarf vorsichtig Reißzwecken oder kleine Nägel in die Zweige drücken.

Nun hängen Sie den Baum an einen Haken in der Wand und dekorieren ihn nach Belieben: zum Beispiel mit Weihnachtskugeln, einer Lichterkette oder Lametta.

Wir wünschen viel Spaß beim Basteln.





## Gut zu wissen: Wichtige Antworten rund um die GEMIBAU



An dieser Stelle möchten wir ab sofort zentrale Fragen beantworten, die uns als Genossenschaft immer wieder gestellt werden. Denn – ob Mitgliedschaft, Hausordnung oder bei Kündigung des Mietverhältnisses – ein paar Dinge sind bei der GEMIBAU einfach gut zu wissen.

### 1 Wie bekomme ich eine Wohnung bei der GEMIBAU?

Da wir in der Regel mehr Anfragen bekommen, als Wohnungen zur Verfügung stehen, sollten Sie sich zunächst als Wohnungsinteressent bei uns registrieren. Füllen Sie dazu einfach unser Wohnungsantragsformular vollständig aus und geben Sie es bei uns ab. Sie können das in unserer Geschäftsstelle an der Wilhelm-Bauer-Straße 19 erledigen. Schneller und einfacher geht es jedoch auf [www.gemibau.de](http://www.gemibau.de) unter „Mietinteresse anmelden“.

### 2 Muss ich Mitglied werden, um eine Wohnung zu bekommen?

Wenn wir eine passende Wohnung für Sie haben und Sie sich entschließen, diese zu nehmen, müssen Sie bei Mietvertragsabschluss auch Mitglied werden. Dazu erwerben Sie Geschäftsanteile an unserer Genossenschaft zu je 300 Euro, deren Anzahl sich nach der Zimmeranzahl Ihrer Wohnung richtet. Wenn Sie Ihre Mitgliedschaft nach einem Auszug beenden möchten, müssen Sie diese extra kündigen. Nach Ablauf der Kündigungsfrist erhalten Sie die Geschäftsanteile zurück.

### 3 Gibt es bei der GEMIBAU eine Kautions?

Nein, eine Kautions gibt es nicht. Als Mitglied erwerben Sie stattdessen Geschäftsanteile und werden „Miteigentümer“ an Ihrer Genossenschaft. Anders als bei einer Kautions profitieren Sie somit auch vom wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft, da wir unseren Jahresüberschuss in der Regel auch verwenden, um eine jährliche Dividende auf alle Geschäftsanteile auszuschütten.

## Glückwunsch zum runden Geburtstag!

Auch in den zurückliegenden Monaten hatten wir wieder Gelegenheit, Menschen zu gratulieren, die unserer Genossenschaft ganz besonders verbunden sind.

Wir danken ihnen für ihr langjähriges Engagement und wünschen ihnen von Herzen noch lange und glückliche Jahre.



Mit Wein und Blumen gratulierten wir unserem langjährigen Mieter und Vertreter Herrn Eberhard Höfler zum 85. Geburtstag.

Auch Herr Günther Kupka durfte sich als langjähriger Mieter und Vertreter über Wein, Blumen und Glückwünsche zu seinem 80. Geburtstag freuen.



Ebenfalls gratulierten wir von Herzen unserem langjährigen und ehemaligen Aufsichtsratsmitglied Herrn Dr. Hubertus Lange zu seinem 75. Geburtstag.

MITTELBADISCHE  
BAUGENOSSENSCHAFT EG

VERMIETUNG | VERKAUF | NEUBAU | WEG-VERWALTUNG

GEMIBAU | WILHELM-BAUER-STRASSE 19 | 77652 OFFENBURG

## An alle Mieter

### Wichtige Info zu Ihrem TV-Empfang und Ihrer Nebenkostenabrechnung

aktuell versorgt Vodafone Ihre Wohnung mit Kabel-TV. Die Kosten dafür haben wir bisher über die Nebenkosten abgerechnet. Inzwischen gab es eine Gesetzesänderung. Die Position für das Kabel-TV in Ihren Nebenkosten entfällt ab 2025. Wir dürfen die Kosten hierfür nur noch bis zum 30.06.2024 über die Nebenkosten umlegen und werden daher den Vertrag mit Vodafone zur Versorgung mit Kabel-TV zum 01.07.2024 kündigen. Das bedeutet: Zukünftig muss jeder Bewohner einen eigenen Kabel-TV Vertrag schließen, um weiter Kabel-TV von Vodafone zu empfangen.

Vodafone kann Ihnen Einzelnutzerverträge über den Anschluss an das Breitbandkabelnetz sowie die Lieferung von Signalen frei empfangbarer Fernseh- und Hörfunkprogramme zu einem marktüblichen Entgelt anbieten. Dieses wird jedoch innerhalb der ersten 24 Monate ab Beginn der Entgeltvereinbarung einen Betrag von derzeit insgesamt 5,00 €/Monat inkl. MwSt nicht überschreiten (vorbehaltlich Veränderung von Steuern, Abgaben oder Gebühren).

Sie können natürlich auch einen Vertrag mit einem TV-Anbieter Ihrer Wahl schließen. Angebote finden Sie auf den Internet-Seiten der Anbieter (Bitte beachten Sie, dass Satellitenschüsseln weiterhin vom Vermieter genehmigungspflichtig sind).

Alternativ wird Sie ein Berater von Vodafone auch gerne vor Ort beraten.

Nachfolgend die Kontaktdaten der Vodafone-Berater:

Jonathan Walter 0176-41969904

Richard Hübert 0151-44909391

Wenn Sie einen eigenen Kabel-TV-Vertrag mit Vodafone schließen, bleibt alles so wie bisher: Sie brauchen keine neuen Geräte, keine neue Verkabelung und die Sender bleiben auf dem gewohnten Senderplatz. Sie empfangen Fernsehen wie gewohnt und ohne Unterbrechung. Sofern Sie keinen Kabel-TV-Vertrag abschließen, behält sich Vodafone vor, ab dem 01.07.2024 das Kabel-TV zu deaktivieren. Sie können dann keine Programme mehr empfangen. Mehr Infos von Vodafone bekommen Sie auch unter [www.bewohnerplus.de/kabeltv](http://www.bewohnerplus.de/kabeltv) oder telefonisch unter **0800 664 91 09** (Montag bis Freitag von 8 bis 20 Uhr).

Freundliche Grüße

**GEMIBAU**

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

*Bitte beachten Sie auch den Aushang  
in Ihrem Hausflur.*





## Ein gelungener Neuanfang: Unsere Auszubildende stellt sich vor

Am 1. September 2023 hat Olha Sokolova ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns begonnen. Frau Sokolova stammt aus der Ukraine, hat dort lange Jahre als Immobilienmaklerin gearbeitet und möchte sich nun für sich und ihrer 17-jährigen Tochter eine berufliche Zukunft in Deutschland aufbauen. Wir sind froh, sie dabei unterstützen zu dürfen, und wünschen ihr eine spannende und erfolgreiche Ausbildungszeit.



Was uns am meisten an Frau Sokolova beeindruckt, ist ihr Fleiß und ihre enorme Zielstrebigkeit. Obwohl sie erst seit 16 Monaten Deutsch lernt, trauen wir ihr die Ausbildung und natürlich auch den Beruf als Immobilienkauffrau voll und ganz zu. Natürlich erfordert die Sprachbarriere auch von unseren Kolleginnen und Kollegen ein wenig Geduld, doch insgesamt klappt die Zusammenarbeit sehr gut. Frau Sokolova freut sich immer, „wenn jemand im Büro gesagt hat, dass ich Aufgaben richtig gemacht habe.“

Nach abwechslungsreichen, spannenden und immer wieder neuen Arbeitstagen belohnt sich Frau Sokolova am liebsten in der freien Natur. „Nach der Arbeit gehe ich immer mit meiner Hündin spazieren. Ich kann die Wanderungen und schönen Ausblicke genießen.“

Auf unsere Frage, welche drei Dinge sie auf eine einsame Insel mitnehmen würde, antwortet sie: „Ich bin ein praktischer Mensch. Deshalb wähle ich ein Messer, einen Strick und ein Feuerzeug.“ Und was möchte sie der Welt mit auf den Weg geben? „Gegenseitiges Verständnis, Freundlichkeit und Herzensgüte. Das ist immer wichtig.“

### GEMIBAU SOZIAL

## Große Freude über neue Sitzecken

Im Flur unseres Mehrfamilienhauses an der Schleife 27 in Durbach haben wir zwei neue Sitzecken errichtet. Durch eine trennende Glasscheibe und gemütliche Sitzmöbel entstanden im 1. und 2. OG zwei Lounges, die zum nachbarschaftlichen Zusammentreffen einladen. Die Verschönerung wurde von der Hausgemeinschaft so positiv aufgenommen, dass man uns gleich einen kleinen Dankesbrief schrieb. Wir danken ebenfalls und wünschen noch viele gemütliche Stunden in den neuen Sitzecken.

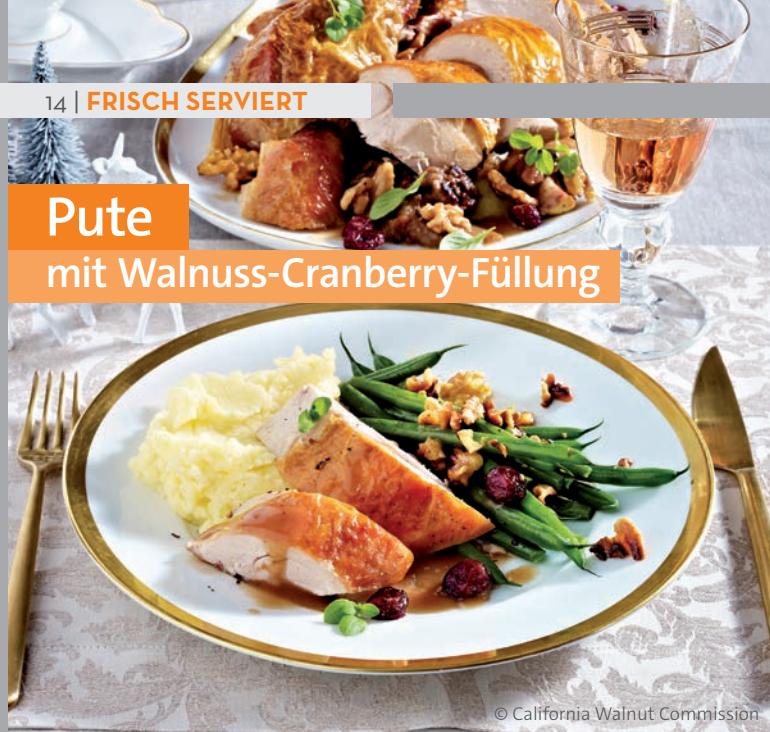


Sehr geehrte GEMIBAU,  
mit einem kleinen Foto unseres neu und sehr attraktiv gestalteten Vorraums im 1. OG der Schleife 27 möchte ich mich bei Ihnen und der GEMIBAU für die aufwendigen Verbesserungen bedanken.

Nun kann man sich hier angenehm z. B. zu einem Glas Durbacher Wein zusammensetzen und sich unterhalten oder Spiele spielen. Auf jeden Fall hat sich die großzügige Investition gelohnt. Die Resonanz meiner Nachbarn ist auch sehr positiv.

Mit freundlichen Grüßen  
Hausbewohner / Schleife 27 in Durbach

## Pute mit Walnuss-Cranberry-Füllung



© California Walnut Commission

### Zutaten:

- |                                          |                            |
|------------------------------------------|----------------------------|
| ■ 2 Schalotten                           | ■ 400 ml Milch             |
| ■ 4 – 5 Stiele Majoran                   | ■ 3 EL Butter              |
| ■ 700 g feste säuerliche Äpfel           | ■ geriebene Muskatnuss     |
| ■ 150 g kalifornische Walnusskerne       | ■ 50 ml Sherry             |
| ■ 140 g getrocknete Cranberrys           | ■ 1 EL Preiselbeer-Kompott |
| ■ 1 TL Zimtpulver                        | ■ 2 EL Speisestärke        |
| ■ Salz, Pfeffer                          | ■ Saft von 1/2 Orange      |
| ■ 1 küchenfertige Baby-pute (3,5 – 4 kg) | ■ Fett für die Fettafwanne |
| ■ 1 kg Kartoffeln                        | ■ Holzspieße               |
| ■ 600 g grüne Bohnen                     | ■ Kuchengarn               |

### Zubereitung:

1. Für die Füllung Schalotten schälen und grob würfeln. Majoran waschen, trocken schütteln und, bis auf einige Blättchen zum Garnieren, grob hacken. Äpfel waschen, trocken reiben und vierteln. Kerngehäuse entfernen. Viertel in Stücke schneiden, mit Schalotten, Majoran, 100 g Nüssen, 100 g Cranberrys und Zimt in einer Schüssel vermengen, mit Salz und Pfeffer würzen.
2. Küchenfertige Pute mit klarem Wasser waschen, trocken tupfen und anschließend von innen und außen mit Salz und Pfeffer kräftig würzen. 3/4 der Apfel-Füllung in die Pute geben. Bauchöffnung mit Holzspießen und Kuchengarn schließen. Keulen zusammenbinden. Pute auf die gefettete Fett-

pfanne des Backofens legen. Im vorgeheizten Backofen (E-Herd: 200 Grad / Umluft: 175 Grad / Gas: Stufe 3) 2 1/4 – 2 3/4 Stunden garen. Restliche Füllung nach ca. 30 Minuten Garzeit um die Pute verteilen. Nach ca. 1 1/2 Stunden Garzeit 500 ml Wasser angießen.

3. Inzwischen Kartoffeln schälen, waschen und kleinschneiden. In Salzwasser ca. 20 Minuten kochen. Bohnen putzen, waschen und in Salzwasser ca. 8 Minuten kochen. Milch und zwei Esslöffel Butter in einem Topf erhitzen, mit Salz und Muskat würzen. Kartoffeln abgießen. Milchmischung zu den Kartoffeln gießen, mit einem Kartoffelstampfer zerdrücken, Kartoffelstampf mit Salz und Muskat abschmecken, warm halten.

4. Bohnen abgießen und kalt abschrecken. Restliche Nüsse grob hacken. Einen Esslöffel Butter in einer Pfanne erhitzen. Nüsse darin unter Wenden goldbraun rösten. Bohnen zugeben und unterrühren, mit Salz und Pfeffer würzen, warm halten.
5. Pute aus dem Ofen nehmen und warm halten. 40 g Cranberrys und Sherry in einem Topf aufkochen. Bratsatz durch ein Sieb in den Topf gießen. Kompott einrühren. Aufkochen, bei schwacher Hitze 4 – 5 Minuten köcheln lassen, mit Salz und Pfeffer abschmecken. Stärke mit Orangensaft glatt rühren, Soße damit binden, kurz aufkochen.
6. Pute tranchieren, mit der Füllung auf eine Platte geben. Kartoffelstampf, Bohnen, Pute und Soße auf Tellern anrichten. Mit restlichem Majoran garnieren.

## RÄTSEL UND CO.

### Zum Glück zuhause!

Bei unserem letzten Kreuzworträtsel suchten wir etwas, das deutschlandweit leider oft vergeblich gesucht wird. Gemeint war natürlich die „WOHNUNG“, die gerade in den Ballungszentren kaum noch zu vernünftigen Konditionen zu finden ist. Zum Glück haben die meisten unserer Leserinnen und Leser bereits eine gute Wohnung und zwar bei uns. Noch mehr Glück hatten übrigens unsere beiden Gewinnerinnen, die sich je über einen City-Partner-Gutschein der Stadt Offenburg im Wert von 50 Euro freuen durften. Wir gratulieren Gabriele Schuhmann und Heike Furtwängler Braun.

### Wertige Gewinne!

Wer die Rätselfragen unserer letzten Ausgabe alle richtig beantworten konnte, kam dem Lösungswort ziemlich schnell auf die Schliche. Gesucht war etwas, das man in den Tresor und auch in sein eigenes Herz schließen kann: „WERTE“ gibt es schließlich in materieller und immaterieller Form. Gewusst haben das natürlich wieder alle, gewinnen hingegen konnten nur zwei, nämlich das Ehepaar Silvio und Undine Wantschke sowie Alexandra Strauch-Fricke. Beiden gratulieren wir zu je einem Gutschein für die Wasserwelt Rulantica im Europa-Park Rust. Viel Spaß!



## Zweifache Gewinnchance: Mitmachen und gewinnen

Unter allen Einsendern mit der richtigen Lösung des Kreuzworträtsels verlosen wir zwei „Penny Markt“-Gutscheine im Wert von je 50 Euro.

Unter den richtigen Einsendungen unseres Magazin-Quiz verlosen wir vier Gutscheine für das Stadtbäckerei Dreher (verschiedene Standorte) im Wert von je 25 Euro.

Oder einfach Gewinnchance verdoppeln und beide Rätsel lösen.

Eine oder beide Lösungen per E-Mail unter dem Stichwort „Rätsel“ an: [info@gemibau.de](mailto:info@gemibau.de) senden oder per Post an: GEMIBAU, Wilhelm-Bauer-Str. 19 77652 Offenburg.

Einsendeschluss ist der 15. Januar 2024.

Der Rechtsweg und die Teilnahme von Mitarbeitern der GEMIBAU sind ausgeschlossen. Gewinner stimmen ihrer Namensveröffentlichung zu. Hinweise zur Datenverarbeitung sind abrufbar unter: [www.gemibau.de](http://www.gemibau.de)

be- hindern, belästi- gen		niederl. Fayen- cen- stadt		Kraft- stoff auf- füllen	Fleiß, Beflis- senheit		mittel- asiat. Fürsten- titel		festes Bren- nmaterial	Vorname Eulen- spiegels		Tier- pfote
handgreif- liche Aus- einander- setzung							4					
							norwe- gischer Dichter (Henrik)		3	Fluss durch Florenz		
Aus- schei- dungs- kampf	6	Regis- tratur- mappe			Stopp, Been- digung							
								Wasser- stands- messer			Aroma, zarter Geruch	
geflochten- es Behäl- tnis		mithilfe		Kalk- stein; Schreib- material	Gabe, Schen- kung							
				5	von Was- ser um- gebenes Land			Befehl; Auftrag			Zwie- sprache mit Gott	
man- gelnde Erkennt- lichkeit	Nicht- fach- mann			Beatles- Schlag- zeuger: ... Starr					Wort der Ab- leh- nung		1	
geneigt stellen	2						Feld- ertrag					
				Geliebte Tristans						chem. Zeichen für Barium		
Verpa- ckungs- gewicht	Teig- ware							Nadel- baum, Taxus				
flüssiger fossiler Rohstoff							feier- liche Amts- tracht		7			

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Magazin-Quiz: Die Antworten auf die vier Fragen finden Sie in dieser Ausgabe. Die ausgewählten Buchstaben ergeben dann das Lösungswort.

[1] Welcher Bundestagsabgeordneter besuchte die GEMIBAU (Nachname)?

1 2 3 4

[2] Wie heißt unsere neue Auszubildende mit Vornamen?

5 6 7 8

[3] Wieviele Tipps stellen wir Ihnen in unserem Titelthema vor?

9 10 11 12 13 14

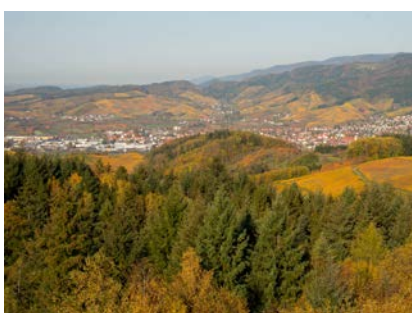
[4] In welchem Monat traf sich der Lions-Club bei der GEMIBAU?

15 16 17 18 19 20 21 22 23

3 5 9 18

## Baden-Badener Christkindelsmarkt

Er gehört vollkommen zu Recht zu den schönsten Weihnachtsmärkten der Region. Direkt vor dem Kurhaus Baden-Baden erwartet Sie ein Wintermärchen, das mit viel Kunsthandwerk, kulinarischen Leckereien und wundervoller Live-Musik für echte Weihnachtsstimmung sorgt. Ab dem 23. November kann der Christkindelsmarkt bis zum 6. Januar täglich zwischen 11 und 21 Uhr besucht werden.



## Ringelbacher Keschdeweg

Der ca. 5,9 km lange Rundweg führt einmal um den Dorfteil Ringelbach und bietet gerade jetzt im Herbst wundervolle Ausblicke auf buntbelaubte Wälder und Weinberge. Start- und Endpunkt ist die Ortsverwaltung in Oberkirch-Ringelbach. Das Besondere: Entlang des Weges stellen regionale Künstlerinnen und Künstler ihre Werke aus. Seinen Namen verdankt der Keschdeweg übrigens der Esskastanie „Keschde“, die hier seit Jahrtausenden wächst und auch gegessen wird.

## Weihnachtszauber in Straßburg

Wer einen ganz besonderen Weihnachtszauber genießen möchte, sollte unbedingt unseren französischen Nachbarn einen Besuch abstatten.

Rund um den ca. 30 Meter hohen Weihnachtsbaum erwartet Sie ab dem 24. November elsässische Tradition an über 300 Ständen voller Kunsthandwerk, leckerer „Bredele“ und vieler Überraschungen. Tipp: Ab dem Offenburger Hauptbahnhof fahren alle 30 Minuten Züge nach Straßburg.



## IMPRESSUM

Bauen Wohnen Leben  
Das Mitgliedermagazin der GEMIBAU  
Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Ausgabe 31: 3\_2023  
Auflage: 3.350 Stück  
Erscheinungsweise: 3 x jährlich

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

Verantwortlich für den Inhalt:  
Dr. Fred Gresens, Peter Sachs

Gestaltung und Text:  
stolp + friends Marketinggesellschaft mbH  
www.stolpundfriends.de

Bildnachweis:  
Objektfotos GEMIBAU: Fotostudio Klaus Hohnwald  
Shutterstock.com: Ground Picture, Africa Studio,  
nattul, Feyyaz Alacam, Guschenkova, therajstudio,  
MockupSpot, VCoscaron, PR Image Factory,  
Favore Studio, FreshPaint, Alina Kholopova,  
Tanja Midgardson, AMzPhoto, Leonid Andronov

Druck: X-PRINT Druckerei GmbH,  
Im Walsumer Esch 2–6, 49577 Ankum  
Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier



## Zentrale/Empfang

Claudia Bohr-Bürkle, Tel. 0781 96869-60  
oder Tel. 0781 96869-63  
claudia.bohr-buerkle@gemibau.de

Dagmar Brucker, Tel. 0781 96869-60  
oder Tel. 0781 96869-63  
dagmar.brucker@gemibau.de

## Unternehmensbereiche

**Karen Juhmann**  
Vermiet- und Beschwerdemanagement,  
Mitglieder, Beratung in sozialen Fragen  
Tel. 0781 96869-81  
karen.juhmann@gemibau.de

**Heike Zimmermann**  
Betriebskosten  
Tel. 0781 96869-61  
heike.zimmermann@gemibau.de

**Tatjana Knorr**  
Betriebskosten  
Tel. 0781 96869-84  
tatjana.knorr@gemibau.de

**Natalia Sakirow**  
Betriebskosten  
Tel. 0781 96869-79  
natalia.sakirow@gemibau.de

**Thomas Fehrenbach**  
Buchhaltung, Mahnwesen, Dividenden, WOP  
Tel. 0781 96869-87  
thomas.fehrenbach@gemibau.de

## Bestandsbetreuung

**Romina Walter**  
Lahr-West, Kippenheimweiler,  
OG-City, OG-Bohlsbach  
Tel. 0781 96869-65  
romina.walter@gemibau.de

**Oliver Stibal**  
Lahr, Friesenheim, Ettenheim, Herbolzheim  
Tel. 0781 96869-75  
oliver.stibal@gemibau.de

**Mischa Pleger**  
OG-Albersbösch, OG-Kreuzschlag,  
OG-Hildboltsweier, Durbach,  
Ortenberg  
Tel. 0781 96869-82  
mischa.pleger@gemibau.de

**Onur Akgül**  
OG-Ost, OG-Uffhofen, Oberkirch, Achern  
Tel. 0781 96869-74  
onur.akguel@gemibau.de

## Vertrieb/Immobilien

**Ines Huber**  
Tel. 0781 96869-66  
ines.huber@gemibau.de

## Hausmeister

**Siegfried Britz**, Handy: 0176 196869-40  
OG-Uffhofen, OG-Bohlsbach

**Vitali Salteviski**, Handy: 0176 196869-42  
OG-Stadtmitte/Zentrum, OG-Albersbösch,  
OG-Oststadt

**Harald Schnell**, Handy: 0176 196869-43  
OG-Kreuzschlag, OG-Albersbösch  
OG-Hildboltsweier, OG-Oststadt

**Herbert Oehler**, Handy: 0176 196869-39  
Lahr