



GESCHÄFTSBERICHT  
2020

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Gründung:

1951

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

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

Heute versorgt sie seit über 65 Jahren Menschen aus allen sozialen Milieus mit sicheren und kostengünstigen Wohnungen.

| Inhalt | 04  | 12  | 18   | 26  | 48   |
|--------|---|---|--|---|--|
|        | <p><b>Daten und Fakten:</b><br/>Das Wichtigste im Überblick</p> | <p><b>Sozialrendite:</b><br/>2020: Corona ethisch, Corona praktisch</p> <p><b>Human Relations/Personal</b><br/>Mitarbeiter &amp; Mitarbeiterinnen</p> | <p><b>Wohnungspolitik</b><br/>Scheinlösung Mietspiegel?</p> <p><b>Herausragende Architektur</b><br/>GEMIBAU zweifach ausgezeichnet</p> | <p><b>Die Objekte:</b><br/>Neubauten Sanierungen Vorhaben</p> | <p><b>Der Bericht</b><br/>des Aufsichtsrates</p> |

Sitz:



Gerberstraße 24  
77652 Offenburg  
Fon: 0781-96869-60  
Fax: 0781-96869-89  
Mail: info@gemibau.de  
Web: www.gemibau.de

Aufsichtsrat



Reinhart Kohlmorgen (Vorsitzender)  
Richard Bruder (stellv. Vorsitzender)  
Dr. Christoph Jopen (stellv. Vorsitzender)



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



Bilanzsumme T€

137.142,6

100 %  
Vorjahr 126.192,8

Deutliche Steigerung aufgrund umfangreicher Neubautätigkeiten



Jahresüberschuss T€

1.651,4

Vorjahr 1.603,7

Wieder sehr hohes Niveau



Dividende

6 %

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



Eigenkapitalquote

30,4

Vorjahr 31,9

Leichte Verringerung aufgrund umfangreicher zu finanzierender Bautätigkeiten



Eigenkapitalrentabilität

4,0

Vorjahr 4,0

Weiterhin hohes Niveau



Cashflow

4.692,5

Vorjahr 4.365,4

Konstant hoher Wert

## Vorstand



Dr. Fred Gresens Peter Sachs

## Vertreter

74

Vertreterversammlung am 09. Juli 2020

Es wurden:

- der Jahresabschluss 2019 festgestellt
- der Geschäftsbericht des Vorstands genehmigt
- Vorstand und Aufsichtsrat entlastet
- eine Dividende von 6% beschlossen

Aufsichtsrat

Wiederwahl: Martin Kern, Christine Mildenberger, Alfred Schütz  
 Neuwahl: Claudia Kohnle und Rainer Herrfurth

## Personal

36

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

2 Neueinstellungen, 2 Abgänge

11 Mitarbeiter im Regiebetrieb  
 Vollzeit

Daneben werden 25 weitere Mit-  
 arbeiter stundenweise beschäftigt  
 (Vorjahr: 23)

3

3 Auszubildende

2

2 Personal-  
 versammlungen,  
 Mitarbeiter-  
 gespräche,  
 2x Lockdown

3

3 Mieterzeitungen, die über  
 aktuelle Geschehnisse in der  
 Genossenschaft informieren



## Eigene Mietwohnungen

2.747

100 %  
 Vorjahr  
 2.735

Erhöhung durch  
 Fertigstellung von  
 Neubauten



## Gesamtwohnfläche m<sup>2</sup>

198.208

Vorjahr  
 196.286

Steigerung  
 aufgrund  
 Neubautätigkeiten



## Anzahl Bewohner

5.840

Vorjahr  
 5.907

Auf vergleichbarem  
 Niveau wie im Vorjahr



## Fluktuation

7,3 %

Vorjahr  
 5,8 %

Weiterhin  
 sehr guter Wert



## Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup>

5,54

Vorjahr  
 5,45

Geringfügige  
 Steigerung durch  
 allgemeine Miet-  
 anpassungen  
  
 Durchschnittsmiete  
 liegt deutlich unter  
 den Preisen des loka-  
 len Mietmarktes



## Umsatzerlöse T€

20.620,00

Vorjahr  
 20.299,50

Steigerung durch  
 Vermietung von  
 Neubauten

## Projekte

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  |  |     |  |
| Neubau der GEMIBAU-Geschäftsstelle mit 19 zu vermietenden Stadtwohnungen          | Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen direkt am Bürgerwaldsee            | Mit einer Autarkiequote von ca. 98,5 Prozent (fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus | Sanierung der Außenfassade, Treppenhäuser und Eingangsbereiche. Neue Außenanlagen  |
| Offenburg<br>Wilhelm-Bauer-Straße 19  | Offenburg<br>Hertha-Wiegand-Str. 1/6/8  | Oberkirch<br>Esperantostraße 18 + 20   | Lahr<br>Ludwig-Frank-Str. 24 - 38  |

## Mitgliedschaften



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



Industrie- und Handelskammer Freiburg



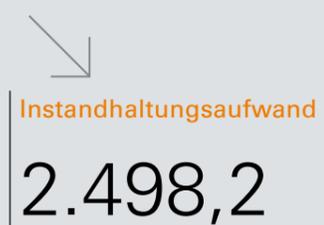
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln



Deutliche Erhöhung aufgrund reger Bautätigkeit



Modernisierungsvolumen weiterhin auf sehr hohem Niveau



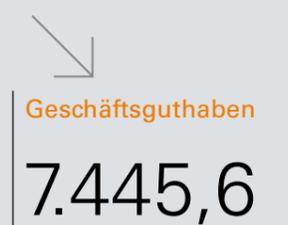
Weiterhin auf hohem Niveau



Konstante Mitgliederzahl



Weiterhin hohes Niveau



Höchster Stand seit Bestehen der Genossenschaft

# 2020: Corona ethisch

Es mag interessieren, was wir hier an dieser Stelle vor einem Jahr, zwei Monate nach Beginn der Pandemie, dazu geschrieben hatten. Denn dies nun erinnern und vergleichen zu können mit der zwischenzeitlichen Realität würde offenbaren, ob das damals Geschriebene eher Affekt war, oder ob es darüber hinaus Bestand und Substanz hatte. Kurz: Ob wir uns an unsere Worte halten.

Sicher, es wäre ein Leichtes gewesen, den damaligen Beitrag im Vergessen zu halten und uns damit der Überprüfbarkeit zu entziehen. Wohl nur wenige hätten dies bemerkt. Aber Verantwortung heißt auch, sie für Vergangenes zu übernehmen und stets die Möglichkeit zu geben, sie zu überprüfen. Eine solche Gelegenheit bietet sich jetzt.

Deshalb drucken wir unser damals formuliertes Statement hier erneut ab. Der heute ein Jahr alte Beitrag wird damit zu einer neuen Nachricht, zu einer neuen Antwort: Wie zeigt sich das soziale Selbstverständnis der GEMIBAU?

## Humanes im Zentrum

Originaltext aus dem Geschäftsbericht 2019:

**Ein Geschäftsbericht berichtet über Geschäfte – der von 2019 über die von 2019. Aber es gibt Zwänge, die Berichtsdatumsgrenze 31. 12. 2019 zu überschreiten. Denn selten überrollte ein Ereignis mit solcher Wucht eine ganze Welt. Die Rede ist von Corona. Es überspült alle hier bei normalem Lauf der Dinge erwarteten Themen. „Mietpreibremse“. „Wohnungsnotstand“. „Baurechts-Hindernisse“, „Kostenexplosion“, usw.**

**Auch färbt ein zu ungerührtes Berichten über Zahlen, Investitionen und Erfolge es mit einem ungunstigen Gefühl von „geschäftsmäßiger Kälte“, vielleicht gar „Anteilnahmslosigkeit“. Zumal es sich kaum zu lohnen scheint: Es weist nur in etwas Ungewisses, Temporäres von möglicherweise nur kurzer Gültigkeit. Wird das Berichtete überhaupt noch so bleiben? Wie lange noch? Wohin führt es? Niemand heute kann es sagen.**

Stattdessen quillen plötzlich verstärkt die humanen Themen an die Oberfläche: „Unterstützung bei Mietzahlungsschwierigkeiten“, „Stundungsmodelle“, „Kündigungsschutz“ usw. Mit einem Mal schwenkt der Blick von den Zahlen auf die Menschen. Manche von ihnen, darunter so prominent sich selbst ‚kompetent‘ Fühlende wie die Zukunftsforscher des Frankfurter Zukunftsinstituts, sehen darin sogar einen gesellschaftsverändernd „positiven Effekt“ von Corona.

Bedenkenswert nur, dass es für vergleichsweise so wenig Positives (und eigentlich Selbstverständliches!) etwas so Dramatisches wie Corona brauchte. Inklusiv des schalen Beigeschmacks, dass solch mechanistische Logik (Actio = Reactio) ja auch mit einschließt, dass nach dem Ende des Anlasses (Corona) auch dessen Reaktion (das Humane) wieder entfällt. Aber möglicherweise ist das verkündet „Positive“ eben auch nur Propaganda, gedacht und medial gestreut als pädagogische Verhaltensvorgabe, nicht nur an Weihnachten etwas empathischer zu sein (?).

Es wäre an dieser Stelle billig zu sagen, dass solche Mechanismen eher genossenschaftsfern seien. Dass die Gründungsidee von Genossenschaften das Inhumane und das Taktieren damit per se ausschließen. Dass der Mensch bei Genossenschaften schon immer im Vordergrund stünde. Corona auf solche Weise nun zu nutzen als Beispiel für die soziale Kompetenz von Genossenschaften und in Folge der GEMIBAU, wäre geschmacklos. Ja sicher, auch sie, die GEMIBAU, hat ihren Mietern bei Zahlungsschwierigkeiten geholfen. Auch sie hat eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die die größten Gefahren abzufedern und zu lindern versuchen. Und das nicht erst seit Corona. Sondern weil es selbstverständlich ist.

Das Dilemma des Selbstverständlichen aber ist, dass es keine Erwähnung erlaubt. Jeder Blick darauf hebt es aus sich selbst heraus und macht es zu etwas Besonderem. So bleiben viele Wohltäter anonym, weil sie ihre Tat als Korrektur einer Disbalance, hinein in das Ideal der Selbstverständlichkeit ansehen. Ihr Menschenbild ist so human, dass sie die ‚Humanitas‘ als selbstverständlich sehen. Zu der keinerlei Gegenpoliges gedacht werden kann. Unumstößliches braucht demnach auch nicht beredet, nicht thematisiert werden. Wozu auch? Es würde nichts ändern, weil Änderung gar nicht vorgesehen ist. Jedes Gespräch wäre also ziel- und sinnlos. Absolutes braucht nur (schweigend) gelebt zu werden.

Aber mit der Selbstverständlichkeit ist das so eine Sache. Sie ist ein Ideal. Wohltäter, die frei von Eigennützigkeit sind, sind Idealisten, vielleicht sogar Utopisten. Doch jeder Fortschritt lebt zunächst von der Utopie, von der Vorstellung des zunächst Unmöglichen, das durch die Vorstellung Stück für Stück erobert, bewältigt und in die Realität geholt (realisiert) wird. Will also Humanität selbstverständlich werden, muss sie auf dem Weg dahin thematisiert werden. Tue Gutes und rede darüber.

# 2020: Corona praktisch

Die Politik konzentriert sich derzeit mit gewaltigen Summen darauf, krisengeschüttelte Branchen und Unternehmen zu retten. Das ist gut und richtig, darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine der größten Herausforderungen nach wie vor im angespannten Wohnungsmarkt und steigenden Mieten liegt.

Angesichts von Kurzarbeit, Kündigungen und Insolvenzen gewinnt diese Problematik sogar deutlich an Brisanz. Immer mehr Menschen werden sich in Zukunft die hohen Mieten schlicht nicht mehr leisten können.

Aus dieser Perspektive heraus kann es nicht das alleinige Ziel der Landesregierung sein, die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft abzumildern. Mindestens ebenso wichtig ist es, sozial-verträgliche Bebauungskonzepte zu fördern und mehr bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten zu schaffen.

## funktionierendes Miteinander

**Viele Städte und Gemeinden haben diese gewaltige Aufgabe bereits anerkannt und vergeben beispielsweise Baugrundstücke nicht länger an den Meistbietenden, sondern anhand nachhaltiger Nutzungskonzepte, die wirklich die Lebenssituation der Bürgerinnen und Bürger verbessern. Diesen Wandel begrüßt die GEMIBAU ganz ausdrücklich – nicht nur weil sie als größtes Wohnungsunternehmen Mittelbadens von kluger Bauförderung profitiert, sondern weil sie als Genossenschaft davon überzeugt ist, dass gutes Wohnen ein Grundrecht ist und nicht von Spekulanten und Investoren zur Gewinnmaximierung missbraucht werden darf (siehe dazu auch „Standpunkte“ auf den Folgeseiten).**

### Sofortige Mietstundungen

Noch vor jeder offiziellen Regelung wie u.a. Kündigungsschutz für coronabedingte Mietzahlungsausfälle hatte die GEMIBAU all ihren Mieter\*innen, die aufgrund der Corona-Situation Mietzahlungsschwierigkeiten hatten, Gespräche und Hilfestellungen bis hin zur Stundung angeboten. Niemand musste sich bei der GEMIBAU wegen der Miete verschulden oder gar den Verlust seiner Wohnung fürchten. Es ist seit 1951 im sozialen Auftrag der GEMIBAU enthalten, in Zeiten, in denen viele Menschen unter wirtschaftlicher Not leiden, ihren Mitgliedern verlässlich Hilfe zu bieten.

### Schneller Wechsel zum Homeoffice

Auch als Arbeitgeber konnte die GEMIBAU den Schutz der Mitarbeiter\*innen in den Fokus stellen und ihnen weitgehend reibungslos Home-Office-Lösungen anbieten.

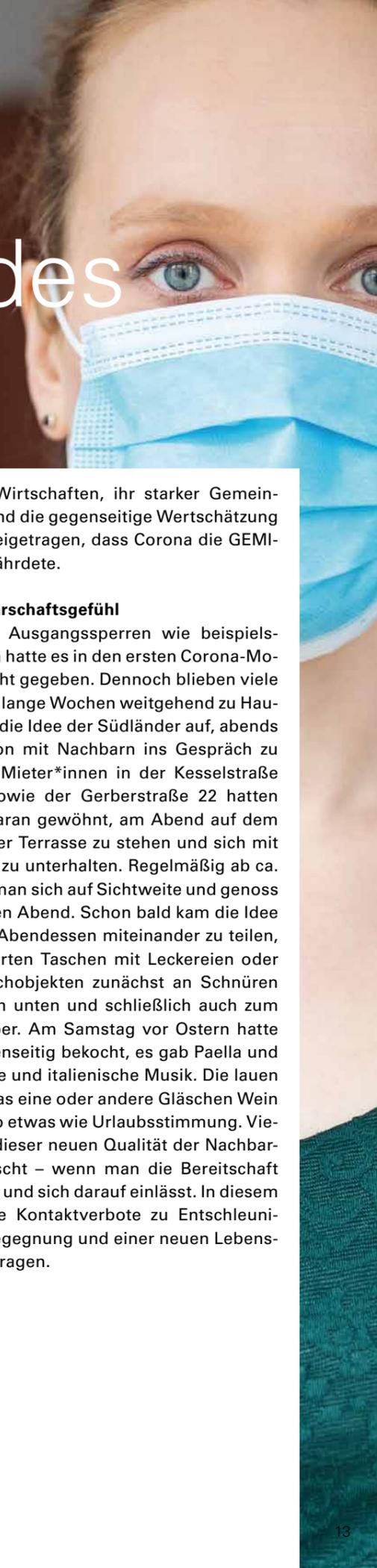
### Unterbrechungsfreie Baustellen

Dank der guten und langfristig orientierten Partnerschaften zu den Handwerksfirmen und Baupartnern gab es auch auf den GEMIBAU-Baustellen kaum Behinderungen durch Corona. Zum Glück war/ist die GEMIBAU nicht so beeinträchtigt wie viele andere Branchen. Doch auch ihr

nachhaltiges Wirtschaften, ihr starker Gemeinschaftsgeist und die gegenseitige Wertschätzung hatten dazu beigetragen, dass Corona die GEMIBAU nicht gefährdete.

### Neues Nachbarschaftsgefühl

So drastische Ausgangssperren wie beispielsweise in Italien hatte es in den ersten Corona-Monaten zwar nicht gegeben. Dennoch blieben viele auch hier über lange Wochen weitgehend zu Hause und griffen die Idee der Südländer auf, abends auf dem Balkon mit Nachbarn ins Gespräch zu kommen. Die Mieter\*innen in der Kesselstraße 13 und 13a sowie der Gerberstraße 22 hatten sich schnell daran gewöhnt, am Abend auf dem Balkon oder der Terrasse zu stehen und sich mit den Nachbarn zu unterhalten. Regelmäßig ab ca. 18.15 Uhr traf man sich auf Sichtweite und genoss gemeinsam den Abend. Schon bald kam die Idee auf, auch das Abendessen miteinander zu teilen, und so wanderten Taschen mit Leckereien oder anderen Tauschobjekten zunächst an Schnüren von oben nach unten und schließlich auch zum Haus gegenüber. Am Samstag vor Ostern hatte man sich gegenseitig bekocht, es gab Paella und dazu spanische und italienische Musik. Die lauen Abende und das eine oder andere Gläschen Wein verbreiteten so etwas wie Urlaubsstimmung. Viele waren von dieser neuen Qualität der Nachbarschaft überrascht – wenn man die Bereitschaft dazu mitbringt und sich darauf einlässt. In diesem Fall hatten die Kontaktverbote zu Entschleunigung, mehr Begegnung und einer neuen Lebensqualität beigetragen.



GEMIBAU wer?

# Ein Team für alle Fälle

Claudia Bohr-Bürkle  
Daniela Falk  
Ute Link

Der Geschäftsbericht: eine wunderbare Gelegenheit, in aller Öffentlichkeit allen Mitarbeitern & Mitarbeiterinnen „Danke!“ zu sagen für ihre tolle Arbeit, ihre Loyalität und Freude am gemeinsamen Tun.

Ohur Akgül  
Frank Berger  
Mischa Pleger  
Romina Walter  
Oliver Stibal

Lothar Müller  
Herbert Oehler  
Wolfgang Maier  
Harald Schnell  
Siegfried Britz

Karen Juhmann  
Jasmin Blum  
Ines Huber  
Wolfgang Wörner  
Dagmar Brucker  
Daniel Knörr

Reihe oben:  
Andreas Walter  
Christine Broß  
Peter Schallwig  
Gerlinde Müller  
Heike Zimmermann  
Thomas Fehrenbach  
Tatjana Knorr  
Fabian Schulz

Reihe links:  
Annette Herzog  
Karin Baudendistel  
Dr. Fred Gresens  
Peter Sachs

Im Interview

# Wie kann Wohnungs- politik den sozialen Frieden sichern?



**HANS-PETER KOPP**  
BÜRGERMEISTER OFFENBURG  
FINANZEN, KULTUR, SOZIALES

Wohnen ist ein Grundrecht und Wohnen muss bezahlbar bleiben. Genossenschaften wie die GEMIBAU aber auch viele städtische Wohnungsbau-gesellschaften wie z.B. die Wohnbau Offenburg bieten mit ihrem großen Wohnungsbestand guten und preisgünstigen Wohnraum an – aber das genügt alleine nicht: Neuen, günstigen Wohnraum zu schaffen ist aufgrund der mittlerweile hohen Baukosten ohne öffentliche Förderung fast unmöglich. Die Regeln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau müssen insgesamt neu formuliert werden, um es sowohl für Bauherren als auch Interessenten attraktiv zu machen und gleichzeitig muss der Gesetzgeber das Bauen wieder einfacher und damit auch günstiger machen.



**KLAUS MUTTACH**  
OBERBÜRGERMEISTER  
ACHERN

Wohnen gehört aus meiner Sicht zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Wohnraumknappheit und Wohnungsnot, insbesondere im Bereich im preiswerten, für breite Bevölkerungsschichten bezahlbarem Segment, birgt die Gefahr für soziale Spannungen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Mobilisierung des vielerorts immer deutlicher erkennbaren Wohnraum-leerstands müssen als Daueraufgabe von Politik und Wirtschaft (an-) erkannt werden.



**GUIDO SCHÖNEBOOM**  
ERSTER BÜRGERMEISTER  
LAHR

Eine Gefahr ist vor allem in den Verdichtungs-räumen bzw. schnell wachsenden Kommunen erkennbar. Daher ist es besonders wichtig, bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu sichern und auszubauen. Dazu gehört auch, Strategien für kostengünstigen Neubau zu entwickeln und auch umzusetzen. Der Fokus muss dabei auf eine maßstabsgerechte Innenentwicklung gerichtet werden, mit dem Blick auf eine kritische Fragestellung, wieviel Wohnraum „man“ tatsächlich benötigt. Ein Wohnungsangebot und sicheres Wohnen für alle Bevölkerungsschichten sind unabdingbar für den sozialen Frieden.



**THOMAS MARWEIN**  
MDL BÜNDNIS90/  
DIE GRÜNEN

Wohnen ist tatsächlich die soziale Frage unserer Zeit. Ich bin davon überzeugt, dass wir mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen müssen, um den sozialen Frieden zu erhalten. Lange Zeit wurde hier auf den Markt vertraut, aber der Markt allein kann es nicht richten. Deshalb haben wir in Baden-Württemberg attraktive Förderprogramme auf den Weg gebracht und mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ ins Leben gerufen.



**BENJAMIN NAGELBACH**  
VORSTANDSTEAM  
SPORTCLUB OFFENBURG

Natürlich stellt der geringe Wohnraum eine Gefahr für den sozialen Frieden dar, Wohnen wird immer teurer, die Aufwendungen für Wohnen sind für die meisten Menschen monatlich die größte und überdurchschnittliche finanzielle Belastung. Um den Frieden zu wahren muss man Attraktivität schaffen, damit Eigentümer mit Leerstand im Besitz Immobilien verkaufen oder vermieten, gerade in unserer Region ist der Platz für neue Wohnbebauung begrenzt und man sollte mehr Augenmerk auf den Bestand legen.



**MICHAEL HATTENBACH**  
VORSTANDSMITGLIED  
PFLASTERSTUBE OFFENBURG

Wenn viele Menschen sich nicht nur ausgegrenzt fühlen sondern tatsächlich ausgegrenzt sind, dann ist der gesellschaftliche Zusammenhalt in Gefahr. Und wenn sich der Mangel an Teilhabe auf Grundbedürfnisse wie z.B. das Wohnen ausweitet, dann ist das ein Alarmsignal an alle, die Verantwortung tragen. Unsere Gesellschaft muss für Bedingungen sorgen, dass das Risiko eines Wohnungsverlusts minimiert wird und wesentlich mehr Wohnraum bereitstellen, der für Menschen mit geringem Einkommen oder Transferzahlungen erreichbar ist. Der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen verwendet werden muss, ist viel zu hoch. Es kann nicht sein, dass weit über ein Drittel des Einkommens nur dafür ausgegeben werden muss.



**WOLFGANG INDLKOFER**  
THERAPEUTISCHER LEITER  
REHAKLINIK FREIOLSHEIM

Als Leiter von Einrichtungen, die primär mit ehemaligen Suchtmittelabhängigen arbeiten, sehe ich ein ausgesprochen großes Spannungsfeld. Insbesondere bei Neubauten sind die baulichen Anforderungen an die Einrichtungen zwischenzeitlich derart hoch, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum kaum mehr möglich ist. Anforderungen hinsichtlich behindertengerechter Bauweise, Barrierefreiheit, Fluchtweg-Möglichkeiten, etc. sind einerseits durchaus begrüßenswert, andererseits führen sie auch dazu, dass ein nicht refinanzierbarer Kostendruck für die Anbieter von günstigem Wohnraum entsteht. In diesem Spannungsfeld sollte dringend auch seitens der Politik gehandelt werden.



**HANS-JOACHIM RAMP**  
GESCHÄFTFÜHRENDE  
VORSTAND JUGENDBERUFS-  
HILFE ORTENAU E.V.

Ganz klar steckt darin eine Gefahr für den sozialen Frieden. Ein bezahlbares Dach über dem Kopf zu haben ist ein Menschenrecht. Wir von der Jugendberufshilfe Ortenau kümmern uns um betreutes Jugendwohnen und wissen aus eigener Erfahrung, wie schwierig es oft ist, ein „Zimmer mit Aussicht“ aufzutun. Ohne die Unterstützung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnbauprojekte könnten wir unsere Arbeit nicht in dem Maße erfüllen, wie wir das tun. 20 Prozent geförderte Wohnungen bei vielen Projekten in Offenburg sind sicher ein guter Ansatz, aber noch nicht genug, um die allgegenwärtige Wohnungsnot wirklich spürbar zu mildern.

Neben z.B. der Nahrungsaufnahme gehört der Schutz vor Natur-Gefahren - das Wohnen unter einem sicheren Dach - zu den lebensnotwendigsten und damit erwartbar selbstverständlichsten Qualitäten. Trotzdem ist deren Verfügbarkeit ausgerechnet in unserer hochentwickelten Kultur durch Verknappung und Preisexplosion abnehmend selbstverständlich - getrieben von teils ökologisch motivierten, teils überalterten Bauauflagen, taktischem Marktkalkül und gesellschaftlichen Entwicklungen. Erkennen Sie darin eine Gefahr für den sozialen Frieden und was sollte aus Ihrer Sicht vordringlich getan werden, um ihn zu wahren?

# Scheinlösung Mietspiegel?

Der Mietspiegel für Offenburg war viele Jahre lang ein wohnungspolitisches Dauerthema. Nachdem viel Aufwand betrieben und nennenswerte Summen investiert wurden, ist der erste Offenburger qualifizierte Mietspiegel (Lahr hat ihn nicht eingeführt) nun ab dem 6. Oktober 2020 bis zum 5. Oktober 2022 gültig. Jeder Mieter und Vermieter kann nun in Tabellen ablesen, wie viel Miete für welche Art von Wohnung „angemessen“ sein soll.

Bei allem Bemühen um eine mietpreisstabilisierende oder gar preissenkende Wirkung ist jedoch nach wie vor deutlich, dass die Mieten nicht deshalb steigen, weil Vermieter aus „Unwissenheit“ zu hohe Mieten verlangen, die von vergleichbaren Wohnungen abweichen. Nein, die Mieten steigen, weil die politischen Rahmenbedingungen so gestaltet sind, dass Investoren bei sich verknappendem Angebot an Baugrund mit dem Aufkauf, der Sanierung und auch dem Neubau von Immobilien sehr viel Geld verdienen können. Aufgrund der aktuell zudem für sie attraktiven Zinssituation investiert der Kapitalmarkt verstärkt in Immobilien.

## als Regulativ ungeeignet

Lösungsvorschläge dagegen gibt es zuhauf, doch sie finden vorwiegend nur an der Oberfläche Zustimmung (z.B. Vergabe von Baugrundstücken nach sozialen Gesichtspunkten statt Höchstgebot, Vereinfachung und Senkung Baustandards, Beschleunigung Genehmigungsverfahren, Senkung der Grundsteuer für Neubauten, u.a.). In der Tiefe hingegen kann die Frage entdeckt werden, wem eine kostenintensive Einführung des Mietspiegels eigentlich nützt: den Mietern/Vermietern als „Informationsgrundlage“ – oder der Politik, die mit ihm die aus eigener Ursachlichkeit mitgestaltete Wohnungsknappheit zurück an den Markt delegiert. Ähnlich einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf schlechter Straße, die nicht primär den Unfall vermeiden will, sondern die baurechtliche Haftung dafür. Solche Möglichkeiten, sich selbst zu legitimieren – obendrein mit Steuergeldern –, hat nur der Gesetzgeber.

Derlei Skepsis gegenüber den Absichten wird genährt durch eine Vielzahl von Besonderlichkeiten in der Konstruktion des Mietspiegels, beginnend bei der Definition der Wohnlagenzonen, der scheinbaren Willkürlichkeit des Zu- und Abschlagsystems sowie dem Ansinnen eines Teils der Politiker, einen qualifizierten Mietspiegel jenseits seiner verpflichtend wissenschaftlichen Verbindlichkeit „nachverhandeln zu wollen, damit das Bauchgefühl der Stadträte Platz greifen könne“, so Rainer Wunsch, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Offenburg-Lahr in seiner deutlichen Kritik am 3. August 2020 (Quelle baden online).

In ihr stellt Wunsch klar: „Ein qualifizierter Mietspiegel sei eben kein Instrument, um Miethöhen zu regulieren. Er habe völlig unstrittig nur die Aufgabe, das lokale Mietniveau auf einer breiten Datenbasis objektiv darzustellen. Er gebe die am Ort tatsächlich bezahlten Mieten wieder, nicht die erheblich höheren Angebotsmieten, auf die ansonsten gerne zurückgegriffen werde“.

Bis zuletzt hatte die Wohnungswirtschaft im Rahmen der Mietspiegelreform heftig über die Pläne des Justizministeriums gestritten. Nun liegt die Beschlussempfehlung der Bundesregierung vor: der Bindungszeitraum wird nicht verlängert, ab 50.000 Einwohner wird der Mietspiegel zukünftig Pflicht und es ist eine Regelung zu entwickeln, die die Unabhängigkeit und Sachkunde der Ersteller von Mietspiegeln sicherstellt.

Das Problem weiter steigender Mieten scheint jedoch auch mit einem Mietspiegel nicht gelöst. Der Ortenaukreis wächst und gedeiht. Die gute Infrastruktur und die herrliche Landschaft locken sogar Pendler aus Stuttgart oder Freiburg an, die die tägliche Fahrt gern in Kauf nehmen. Die Schattenseite: Seit 2012 sind die Preise für Neuvermietungen im Durchschnitt um ein Drittel gestiegen – und damit ähnlich hoch wie in Großstädten. Der sogenannte „Mietendeckel“ sollte das Problem beispielweise beheben. Allerdings haben immer mehr Juristen darauf hingewiesen, dass erstens auf Landesebene gar keine Gesetzgebungskompetenz besteht und dass zweitens ein solcher Eingriff in das Eigentumsrecht der Vermieter unverhältnismäßig und verfassungswidrig ist.

Ob die erhoffte Wirkung dennoch eintritt, darf mit Blick auf andere Regionen ohnehin bezweifelt werden. Zumindest auf dem Papier ist die Lösung einfach: Neuer und vor allem bezahlbarer Wohnraum muss gebaut werden. Bis 2030 fehlen Offenburg im Vergleich zu 2015 rund 5.200 Wohnungen, von denen in den letzten fünf Jahren 1.700 errichtet wurden. Die restlichen zwei Drittel sollen in den kommenden zehn Jahren entstehen.

Als größtes Wohnungsunternehmen in Mittelbaden übernimmt die GEMIBAU bei dieser Herkulesaufgabe nicht nur eine Schlüsselrolle, sondern sieht sich als Genossenschaft auch besonders einer nachhaltigen, bezahlbaren Wohnraumentwicklung verpflichtet. Denn ihre ureigenste Verantwortung, durch Gemeinschaftsgeist und Teilhabe allen Mitgliedern ein gutes Zuhause zu bieten, ist so aktuell wie eh und je.

Im Interview

# Zurück, um vorwärts zu kommen?



**PETER BRESINSKI**  
VERBANDSVORSITZENDER  
DES VBW  
GESCHÄFTSFÜHRER GGH  
HEIDELBERG

Die Wohnungswirtschaft erreicht ihre Ziele nicht deshalb nicht, weil sie zu hoch gesteckt sind, sondern weil die Rahmenbedingungen nicht passen. Daran müssen wir arbeiten. Die Unternehmen haben in den letzten Jahren hohe Millionenbeträge in Bestandsmodernisierung, Energieeffizienz und soziale Aspekte des Zusammenlebens und der Quartiersentwicklung investiert. Die Ansprüche der Unternehmen und der Bürger passen dabei in der Regel gut zusammen. Unterschiede gibt es im Wesentlichen bei Umsetzbarkeit und Finanzierung.



**PROF. DR.-ING. ERWIN DRIXLER**  
VORSITZENDER DES  
GUTACHTER-AUSSCHUSSES  
OFFENBURG

Durch die regionale Markttransparenz konnte u.a. für die Region aufgezeigt werden, dass im ersten Jahrzehnt 2000 zu wenig bezahlbarer Wohnraum neu geschaffen wurde oder auch, dass niederschwellige Eigentumsformen wie Reihenhäuser Mangelware geworden sind. In der Konsequenz wird in Neubaugebieten nunmehr verstärkt auf verdichteten Wohnungsbau geachtet. Überdacht werden müsste m.E., ob weiterhin alle Kosten einer Baulandschaffung allein nur von den Bauherren getragen werden sollen oder ob nicht die Aufwendungen, die durch die Ausübung der kommunalen Planungshoheit verursacht werden, auch von den Kommunen übernommen werden.



**C. MERKLE  
A. AIRICH**  
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-  
GEYER FREIE ARCHITEKTEN  
BDA DWB

Wir werden um eine Grundversorgung nicht herumkommen. Diese muss so bemessen sein, dass bezahlbares Wohnen mit einem Mietzins von maximal 30 % des Einkommens garantiert werden kann. Die Wohnungspolitik muss Ihre Bodenpolitik konsequent an diesen Kriterien ausrichten. Um den sozialen Frieden zu gewährleisten müssen die Bürger der Politik den Rücken stärken.



**MANUEL FIX**  
GIPSER- UND STUKKATEUR-  
BETRIEB FIX GMBH

Auch hier empfiehlt es sich zukünftig einen gesunden Mittelweg zu finden, um die „bekannte“, immer weiter auseinandergehende „Gesellschaftsschere“ entgegenzuwirken. In der Tat ist dies eine verantwortungsvolle Aufgabe der Politik, da die Steigerung der Wohnqualität zwangsläufig immer auch (mindestens zu einem gewissen Teil) den sozialen Wohnungsbau einschränkt. Eine innovative nachhaltige Lösung bzw. Entwicklung im Bereich sozialer Wohnungsbau / Grundversorgung ist daher eine Aufgabe, die wahrgenommen und angegangen werden muss.



**HANS-PETER KOPP**  
BÜRGERMEISTER OFFENBURG  
FINANZEN, KULTUR, SOZIALES

Die Genossenschaftsidee ist so aktuell wie nie. Nicht umsonst nehmen immer mehr Bürgerinnen und Bürger sich in der Rechtsform einer Genossenschaft auch anderen gesellschaftlich relevanten Themen an, wie z.B. der Versorgung im Quartier und/oder der Pflege. Die Genossenschaftsidee ist ein Gegenentwurf zum Trend der immer stärker werdenden Individualisierung unserer Gesellschaft. Aber auch diese Idee muss attraktiv bleiben und darf deshalb nicht nur einen Mindeststandard bieten.



**KLAUS MUTTACH**  
OBERBÜRGERMEISTER  
ACHERN

Wir rühmen uns, ob unserer hohen Bau- und Wohnraumqualität, die unbestritten aber auch ein wesentlicher Kostentreiber, insbesondere in den letzten 20 Jahren darstellt. Es bedarf einer breiten Diskussion darüber, ob und wo die Spirale aus wachsenden Ansprüchen und ständigen Effizienzsteigerungen unterbrochen werden kann, um Wohnraum wieder bezahlbarer und damit für breitere Bevölkerungsgruppen wieder leistbarer zu gestalten.



**GUIDO SCHÖNEBOOM**  
ERSTER BÜRGERMEISTER  
LAHR

Das Ziel ist nach wie vor zeitgemäß. Jedoch müssen Genossenschaften meines Erachtens eine Gesamtbetrachtung des lokalen Marktes vornehmen. In Abhängigkeit jeweiliger Standortbedingungen sollte der Schwerpunkt verstärkt bei der Wohnqualität oder bei der Grundversorgung gesetzt werden. Wohnqualität im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau kann den Druck auf kleinteiligen Eigenheimbau – mit seinen zahlreichen negativen Folgen – verringern und stabilisiert sozial gemischte Strukturen. Nachhaltiges Bauen und Wohnen bleibt nach wie vor das Gebot der Stunde und prägt eine neue Kultur des Wohnens, welche nicht nur Besserverdienenden offen stehen darf.



**THOMAS MARWEIN**  
MDL BÜNDNIS90/  
DIE GRÜNEN

Wenn wir heute bauen, müssen wir an Morgen denken. Aus meiner Sicht ergibt es daher keinen Sinn, das Soziale gegen das Ökologische auszuspielen. Bei der Bauwirtschaft liegt ein großer Hebel, damit wir unsere Klimaziele erreichen können. Denn klar ist: die verschärften klimatischen Bedingungen werden gerade die Menschen treffen, die es sich eben nicht leisten können, beispielsweise während der heißen Sommermonate aus der Stadt in ihr Haus im Grünen zu flüchten. Unser Ziel muss sein, dass nachhaltiges und ökologisches Bauen noch mehr zum Standard wird, dann ergeben sich auch Skaleneffekte hinsichtlich der Bezahlbarkeit.

Ist das nun rund 70-jährige Genossenschaftsziel der „Steigerung der Wohnqualität“ (Nachhaltigkeit, Wohnkultur) als handlungsbestimmendes Prinzip noch zeitgemäß? Oder tritt an dessen Stelle angesichts tiefgreifender technologischer, ökologischer und politischer Umwälzungen (mit allen Konsequenzen für zukünftige Erwerbsstrukturen) verstärkt die Notwendigkeit einer Grundversorgung? Müssen Wohnungspolitik und Bürgererwartungen heute einen Schritt zurück, um vorwärts zu kommen?

Im Interview

# Wo sehen Sie die größten Fortschritte?

Was sind Ihrer Meinung nach die größten Fortschritte in den letzten Jahren, die in der Wohnbaupolitik gemacht wurden? Und wer hat dazu wesentlichen beigetragen?



**PETER BRESINSKI**  
VERBANDSVORSITZENDER  
DES VBW, GESCHÄFTSFÜHRER  
GGH HEIDELBERG

Das Landeswohnraumförderungsprogramm ist im Dialog von Politik und Wohnungswirtschaft stetig verbessert worden, sodass deutlich mehr geförderte Wohnungen geschaffen werden. Die Bedeutung der Wohnungsunternehmen nicht nur für die Wohnungsvergorgung, sondern auch für Quartiers- und Stadtentwicklung sowie die Zukunftsthemen Nachhaltigkeit, Klimaschutz, demografischer Wandel und Zusammenhalt der Gesellschaft wird stärker anerkannt. Der gesellschaftliche und politische Austausch ist intensiviert worden.



**BENJAMIN NAGELBACH**  
VORSTANDSTEAM  
SPORTCLUB OFFENBURG

Die Quote für Sozialbauwohnungen ist für die Gesellschaft gut und wichtig.



**C. MERKLE  
A. AIRICH**  
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-  
GEYER FREIE ARCHITEKTEN  
BDA DWB

Barrierefreies Bauen hat meines Erachtens die letzten Jahre die größten Fortschritte gemacht. In der Bestandssanierung ist noch einiges Aufzuholen. Beim Thema Inklusion auf „Allen Ebenen“ auch im Sinne einer gesellschaftlichen Durchmischung ist noch viel zu erledigen.



**MICHAEL HATTENBACH**  
VORSTANDSMITGLIED  
PFLASTERSTUBE OFFENBURG

Die Entwicklung der Zahl von geförderten Wohnungen lässt uns keine Fortschritte sondern Rückschritte erkennen. Eine Korrektur muss durch höhere Sozialleistungen wie Wohngeld oder Grundsicherung erfolgen. Das kann aber nicht der richtige Ansatz sein. Wenn wir positive Ansätze sehen, dann im kommunalen und individuellen Bereich. Insbesondere die größeren Kommunen bemühen sich durch Eingriffe in den Markt positive Anreize zu schaffen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften kompensieren durch eigenes Engagement oft Defizite, die durch die Entwicklung des Wohnungsmarkts und das geringe Engagement von Bund und Land entstanden sind. Dafür ist die Wohnungslosenhilfe sehr dankbar.



**HANS-PETER KOPP**  
BÜRGERMEISTER OFFENBURG  
FINANZEN, KULTUR, SOZIALES

Der Wohnungsbestand unserer Baugenossenschaften aber auch der städtischen Wohnbau wurden und werden ständig modernisiert und bleiben somit für viele Menschen attraktiv und trotzdem günstig. Gleichzeitig brauchen wir immer mehr kleinere Wohnungen mit 2, besser 3 Zimmern nicht zuletzt wegen des demografischen Wandels. In Offenburg leben beispielsweise heute schon in 73 % der Haushalte nur 1-2 Personen – viele davon gehören auch zu der wachsenden Gruppe von älteren Menschen. Auch in diesem Wohnungssegment leisten Genossenschaften und öffentliche Bauträger eine wichtige und gute Arbeit.



**KLAUS MUTTACH**  
OBERBÜRGERMEISTER  
ACHERN

Die in den vergangenen Jahren erleichterten gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung zusätzlichen Baulands waren und sind ein Teilschritt für ein höheres Angebot an bebauungsfähigen Flächen und damit auch ein höheres Angebot an Wohnraum. Es bedarf aber vieler zusätzlicher Maßnahmen, um das Neubauvolumen zu steigern, Baukosten zu senken und dauerhaft Anreize für ein kostengünstiges Bauen zu schaffen. Der Bedarf an Wohnungen, vorrangig an preisgünstigen Wohnungen steht in einem absoluten Missverhältnis zum Angebot, so dass sich meines Erachtens nicht die Frage nach bereits geleisteten Beiträgen, sondern vielmehr nach den noch zu leistenden Maßnahmen zur Verbesserung dieser Situation stellt.



**GUIDO SCHÖNEBOOM**  
ERSTER BÜRGERMEISTER  
LAHR

Hierzu zähle ich die Ausweitung des mietpreisgebundenen Wohnraums, den Verkauf oder die Neubebauung von Brachen sowie eine hohe Bautätigkeit. Auch stellen die umfassend getätigten Bestandssanierungen unter dem Gesichtspunkt von Klimazielen eine relevante Fortentwicklung dar. Mit der Einführung wohnungspolitischer Instrumente und stetiger Entwicklung von Bauflächen ist vielfach auf kommunaler Ebene gehandelt worden. Durch die Wiederaufnahme und Aufstockung von Förderangeboten hat der Staat bzw. das Land einen weiteren Baustein zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum geschaffen. UND: Nicht zuletzt leisten die Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen ihren Beitrag.



**THOMAS MARWEIN**  
MDL BÜNDNIS90/  
DIE GRÜNEN

Das Landeswohnraumförderungsprogramm ist stetig verbessert worden. Dadurch wurden mehr geförderte Wohnungen geschaffen und der Trend gebremst, dass immer mehr Wohnungen aus der Bindung fallen. Besonders wichtig war uns auch schon in der Vergangenheit, dass wir nicht nur bezahlbaren Wohnraum schaffen, sondern auch den Klimaschutz nicht aus den Augen verlieren. Deswegen haben wir 2020 die Förderung erhöht, auch um bei Neubauten hohe energetische Standards zu gewährleisten. Die Wohnungsunternehmen sind für die Wohnungsvergorgung und die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit wichtige Partner der Politik.

Herausragende Architektur

# GEMIBAU zweifach ausgezeichnet

Seit vielen Jahren lobt die Architektenkammer Baden-Württemberg in einem sechs- bis achtjährigen Rhythmus das Auszeichnungsverfahren „Beispielhaftes Bauen“ aus, in dem besondere Bauprojekte gewürdigt werden. Der Gedanke: Baukultur bereichert unseren Alltag und sollte als solche auch wahrgenommen und wertgeschätzt werden.

Aktuell haben es gleich zwei Projekte der GEMIBAU ins Auszeichnungsverfahren geschafft:

„Architektur ist das bedacht-same Herstellen von Räumen, die ein Gefühl von Nützlichkeit abstrahlen vermögen.“

Louis Kahn

## Projekt 1: Wohnquartier Kronenwiese

In dem von der GEMIBAU errichtetem Wohnquartier Kronenwiese kann man nicht nur gut wohnen, es bereichert auch die umliegende Architektur und fügt sich optimal ins Stadtbild ein. In der Begründung der Jury heißt es: „Das Objekt zeichnet sich durch eine ausgewogene städtebauliche Adressierung in Proportion und Höhe aus. Dadurch werden angenehme Höfe mit genügend Licht und Luft gebildet, die klare Eingangssituationen definieren. Die landschaftsarchitektonische Gestaltung der Höfe ist sehr hochwertig und bietet ansprechende Vegetationsaspekte. Der Pflegezustand ist erfreulich, die sozialräumliche Gliederung klar nachvollziehbar. Beispielhaft!“

Architekten: Franz und Geyer  
Freie Architekten BDA DWB, Freiburg

## Projekt 2: Sanierung/Erweiterung Prädikaturstraße

Die Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses in der Prädikaturstraße in Verbindung mit einem Ersatzneubau war für die GEMIBAU eine immense Herausforderung: Denkmalschutz, Nutzungsbedarf und Optik mussten genau abgewogen und in Balance gebracht werden. Dass dies gelang, zeigt auch die Begründung der Jury: „Der wohlthuende Rückbau des alten Gebäudes eröffnete die Neukonzipierung und Freilegung der Stadtmauer. So entsteht an stadtzentraler Stelle eine prägende Bebauung, die über einen Zwischenbau an das historische Gebäude anschließt. [...] Durch gekonnte Fügung von Büro- und Wohnnutzungen ist ein lebendiger neuer Baustein in der Altstadt von Offenburg entstanden.“

Architekten: Kopf Architekten GmbH  
Thomas Kopf, Offenburg



Stadtentwicklung / Sanierung

# Projekte 2020

Einen bei Bebauungsprojekten in Baden-Württemberg nicht sehr häufigen Weg ging die GEMIBAU mit einem zweiphasigen, offenen Architektenwettbewerb für die Neugestaltung des Areals der Alten Herdfabrik in Offenburg.

Dieses Verfahren ist außergewöhnlich, qualitativ anspruchsvoll und fand weit über die Grenzen von Offenburg Beachtung.

1

## Lihlstraße 3 Alte Herdfabrik Offenburg

Die Fabrik wurde um 1900 gebaut und ist nicht weniger als ein einmaliges Zeugnis aus den Anfängen der Industrialisierung in Offenburg. Die historische Fabrikantenvilla zur Straße hin, das rechtsliegende Pförtnerhäuschen und auch die stark verfallene Werkshalle im hinteren Bereich des knapp 3.400 Quadratmeter großen Areals stehen unter Denkmalschutz und dürfen nur nach strengen Vorgaben saniert werden. Dennoch sollen dort moderne 2, 3 und 4-Zimmerwohnungen entstehen, was nicht vereinfacht wird durch die zusätzliche Bauauflage, in der Regel je Wohnung auch einen entsprechenden Parkplatz bereitzustellen zu müssen.

Für diese komplexe Aufgabenstellung hatten 65 Architekturbüros aus Deutschland und Europa zur ersten Bewertungsrunde, die im Mai 2020 stattfand, skizzenhaft Lösungsvorschläge erarbeitet. Diese Entwürfe wurden geprüft und von einer Jury aus externen Sachverständigen, Vertretern der Stadtverwaltung, des Gemeinderates und der GEMIBAU bewertet. Danach ging es für neun ausgewählte Teilnehmer in eine zweite, entscheidende Runde: Ihre detaillierten ausgearbeiteten Entwürfe legten sie der 16 köpfigen Fachjury vor, die daraus im Juli 2020 die Preisträger bestimmt hatte. Überzeugt hatte letztlich der Vorschlag des waschechten Offenburgers Wolfgang Borgards, der mit seinem Team vom Architekturbüro K9 aus Freiburg den Wettbewerb für sich entscheiden konnte.

Sein Sieger-Entwurf sieht vor, hufeisenförmig um die denkmalgeschützten Gebäude eine Tiefgarage zu errichten, auf der sich später fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Eigentumswohnungen um die Herdfabrik herum anordnen. Die wunderschöne Stadtvilla soll umfassend saniert werden und bildet zusammen mit der dahinterliegenden Werkshalle das neue Herzstück des Quartiers. Der Clou: Die aktuell stark baufällige Werkshalle wird in eine Art offene XXL-Pergola umgewandelt. Dazu werden die historischen Außenwände in Teilen saniert und als Pfeiler eines stützenden Betonkranzes fungieren. Villa, Pförtnerhaus und Hallenkomplex der historischen und denkmalgeschützten Herdfabrik werden auf diese Weise architektonisch in ein hochmodernes Gesamtquartier integriert, das höchste Wohnqualität und geschichtsträchtige Optik gekonnt miteinander verbindet.



Architekturbüro K9, Freiburg

Sanierung

2

## Vogelbeerweg 8-10 und Walnußallee 9-11, Offenburg



### Es ist Zeit für neu

Neue Fenster, neue Dacheindeckung, neue Vorbaubalkone – im Grunde ähneln sich die Listen der Maßnahmen, die bei älteren Bestandsbauten zur Modernisierung und Bestandssicherung durchgeführt werden müssen. KfW Effizienzhausstandards sind nahezu obligatorisch. Ebenso die Aktualisierung des Brandschutzes. Solaranlage und dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gehören ebenso auf die Agenda wie 20 cm Wärmedämmfassade und neue Wandputze.

Wesentliche Unterschiede bestehen im Zeitpunkt, wann ein Objekt „fällig“ wird. Da viele Bestandsbauten der GEMIBAU aus den 1960er und -70er Jahren stammen, verdichtet sich der Sanierungsaufwand nach rund 50 Jahren nun auf die zweite Dekade dieses Jahrhunderts.

In 50 Jahren ist es dann wieder so weit.

Sanierung

3

## Esperantostraße 18 + 20 Oberkirch



### Zu 98,5 Prozent energieautark

2019 hatte die GEMIBAU das Gebäude Esperantostraße 18 und 20 in Oberkirch mit 18 Wohnungen umfangreich modernisiert und zusätzliche vier neue Penthouse-Wohnungen errichtet. Der besondere Clou: Mit einer großen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach und einem hochmodernen Blockheizkraftwerk im Keller sollte das Gebäude seinen eigenen Strom produzieren.

Nach dem ersten Betriebsjahr steht nun fest: Mit einer Autarkiequote von ca. 98,5 Prozent hat die GEMIBAU ein (fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus errichtet.

Insgesamt erzeugte die Anlage rund 62.600 kWh Strom, der zu einem sehr günstigen Sondertarif an die Hausparteien verteilt bzw. ins Netz eingespeist wurde. Dabei sorgt ein zwischengeschalteter Batteriespeicher dafür, dass auch dann Strom verfügbar ist, wenn die Photovoltaik-Anlage nicht vollständig arbeiten kann. Zusätzlich erhitzt das BHKW nicht nur Brauch- und Heizwasser, sondern produziert ebenfalls Strom. Im gesamten Jahr mussten so nur ca. 600 kWh Strom aus dem öffentlichen Netz „hinzugekauft“ werden. Eine beachtliche Leistung, die sicher auch bei zukünftigen Projekten Schule machen wird.

## 4

Neubau

## Angelgasse 9/11 + Wilhelm-Bauer-Str. 19/21 Offenburg



### Quartiersentwicklung, das Finale

Das gesamte Areal zwischen Mühlbach und Kinzig, im Westen beginnend mit der einstigen Burda-Druckerei, den Arbeiterhäusern der sich daran anschließenden Alten Spinnerei, hat sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Die meist maroden Gebäude sind modernen Anlagen gewichen – aktuell werden die letzten Lücken geschlossen.

Eine davon mit Gesamtkosten von rund 10 Millionen Euro für 19 zu vermietenden Stadtwohnungen von 45 bis 126 m<sup>2</sup> Fläche (davon 10 sozialstaatlich gefördert), mit Balkon, Tiefgarage, Fernwärmebeheizt als KfW Effizienzhaus 55. Im Erdgeschoss: die neuen Räume der GEMIBAU Geschäftsstelle, wenige hundert Meter vom Offenburger Marktplatz entfernt ...

Neubau

## Neues Verwaltungsgebäude der GEMIBAU



### Servicestelle in zentraler Lage

Im Erdgeschoss wird im August 2021 die neue Geschäftsstelle der GEMIBAU einziehen. So kann sie ihre Büroräume, die bisher in zwei Gebäuden und zwei Geschossen verteilt waren, zusammenlegen und eine barrierefreie Servicestelle in zentraler Lage errichten. Mit ihren hellen Beratungsräumen, guten Parkmöglichkeiten und einer hervorragenden Erreichbarkeit wird die neue Geschäftsstelle heutigen und zukünftigen Mitgliedern eine völlig neue Service- und Beratungsqualität bieten.

Für die Realisierung des Gebäudes wurden ausschließlich regionale Firmen gewonnen.

Sanierung

5

## Flugplatzstraße 14-16 Schweickhardtstraße 20-22, Lahr



### Außenanlagen

Nach Beendigung der Innensanierungen in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort mit neuen Bädern, dezentraler Wohnraumlüftung, neuen Fenstern, großen Vorstellbalkonen, Treppengeländer, Abschlusstüren, Wärmedämmfassade, eine neue hocheffiziente Gasheizung sowie einer Solaranlage, wurden 2020 als restliche Hausaufgaben die Fertigstellung der Außenanlagen, der abschließbaren Fahrrad- und Abfalleinhausungen sowie des eigenen Spielplatzes komplettiert.

Neubau

6

## Hertha-Wiegand-Straße 1/6/8 Offenburg



### Wohnen am Wasser

Rund 2.110 m<sup>2</sup> neuen Wohnraum auf einem 3.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück hat die GEMIBAU mit dem Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen von ein bis vier Zimmern am Offenburger Bürgerwaldsee in der Hertha-Wiegand-Straße 1 / 6 / 8 geschaffen, einem einmaligen Plätzchen im Stadtteil Albersbösch/Kreuzschlag.

Dass hier in dieser besonderen Lage mit hohem Freizeit- und Wohnwert nicht eine Luxusimmobilie, sondern öffentlich geförderter Wohnraum für gehaltsschwächere Bevölkerungsschichten gebaut wurde, steht sinnbildlich für die Programmatik unserer Genossenschaft.

Errichtung

7

## Max-Reger-Straße 1-3 / Im Sulzbachfeld 3 Lahr



### Erstellung eines Quartierplatzes

Eine starke Aufwertung des Wohnumfeldes war das Ziel der Überlegungen, wie die Außenflächen des Gebäudekomplexes besser genutzt werden könnten. Denn Wohnen findet nicht nur innerhalb von Wohnungen statt, sondern auch bereits im Gesamtambiente eines Areals.

Ergebnis der Planungen sind die Errichtung eines zentralen Quartierplatzes mit Spielplatz und Treffpunktfunktion, eine park-inspirierte Wegeführung und Baumbepflanzung sowie die Schaffung neuer PKW-Stellplätze hinter dem Gebäude im Sulzbachfeld. Im Zuge dessen haben auch die Mülltonnen und Fahrräder ein funktional und optisch aufgewertetes „Zuhause“ gefunden.

Sonstige Projekte

8

## Schleife 27 Durbach



### Modernes Wohnen in Durbach

Die Wohnanlage in Durbach, Schleife 27 mit insgesamt 15 komplett barrierearmen Drei- und Zwei-Zimmer-Wohnungen wurde 2020 komplett fertiggestellt. Viele Mieterinnen und Mieter freuen sich ab dem Herbst über ihre barrierefreien Wohnungen, die allesamt mit Balkonen ausgestattet einen herrlichen Ausblick auf die umliegenden Weinberge bieten.

9

## Altenburger Allee 11/13 Offenburg



### Schiff ahoi – Erneuerung der Hausfassade der Seniorenwohnanlage

Wie mit visuell dezenten Maßnahmen aus einem Gebäude der 90er Jahre ein fast futuristisch anmutendes Gebilde entsteht, zeigt eindrucksvoll das Beispiel in der Altenburger Allee 11/13. Die runden Bootsfenster im Treppenhaus, deren Licht-Erker und die abgestufte Grautönung lassen eine maritim gefärbte Assoziation eines Schiffes erahnen, auf dessen Oberdeck die Balkonreling Liegestühle vermuten lässt, um die Seeluft und Aussicht auf das Meer zu genießen. Einzig der riesige Schornstein fehlt – er ist bei KfW-Effizienz und Fernwärme nicht nötig.

Sonstige Projekte

10

Ludwig-Frank-Straße 24-38  
Lahr



**Mehr Wohnkomfort**

Für den ersten Eindruck gibt es bekanntlich keine zweite Chance. Daher hat die GEMIBAU in der Ludwig-Frank-Straße die Außenfassaden, darauf abgestimmt die Treppenhäuser und Eingangsbereiche saniert und neu gestaltet. Neue Haus- und Wohnungseingangstüren, eine moderne Klingel- und Briefkastenanlage, sowie ein insgesamt aufgewertetes Erscheinungsbild sorgen für mehr Wohnkomfort, der durch die neu angelegten Außenanlagen mit Stellplätzen, Spielplatz, Müll- und Fahrradeinhausungen noch gesteigert wird.

Sonstige Projekte

&

Neue Fahrrad- und Mülleinhausungen  
im gesamten GEMIBAU-Gebiet



11

Kiefernweg 1, 2 und 3  
Offenburg



**Endspurt**

In den Vorjahren wurde der Gebäudekomplex aufwändig saniert. Den finalen Schlussspunkt setzten 2020 die neu gestalteten Außenanlagen sowie die Müll- und Fahrradeinhausungen und Stellplätze.



Im Interview

# Wie kann

bei den ambitionierten CO2-Reduktionszielen der Politik und den sich weiter verschärfenden Bau-Auflagen verhindert werden, dass die Sanierung von Bestandsgebäuden und Planungen bei Neubauten dazu führen, dass bislang bezahlbares Wohnen immer unerreichbarer wird?



**PETER BRESINSKI**  
VERBANDSVORSITZENDER  
DES VBW  
GESCHÄFTSFÜHRER GGH  
HEIDELBERG



**PROF. DR.-ING. ERWIN DRIXLER**  
VORSITZENDER DES  
GUTACHTER-AUSSCHUSSES  
OFFENBURG



**C. MERKLE  
A. AIRICH**  
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-  
GEYER FREIE ARCHITEKTEN  
BDA DWB



**MANUEL  
FIX**  
GIPSER- UND STUKKATEUR-  
BETRIEB FIX GMBH

Wir müssen gemeinsam und vor allem schnell umsteuern: weniger Vorgaben, mehr Flexibilität und Technologieoffenheit. Die Wohnungs- und Bauwirtschaft benötigt verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen und Innovationen. Ein Instrumentenmix bei Sanierung, Neubau und Energieversorgung sowie eine Senkung der Baukosten sind unerlässlich. Soziale und nachhaltige Wohnraumversorgung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an der sich alle beteiligen müssen. Die Förderung hierfür muss massiv erhöht werden.

Bezahlbares Wohnen und Bauauflagen durch die klimapolitischen Zielsetzungen stehen augenscheinlich im Widerspruch. Die Erreichung beider Ziele kann nur durch eine deutliche staatliche Unterstützung gelingen. Im Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung, in dem beide Ziele groß geschrieben werden, finden sich daher auch die entsprechenden Förderprogramme. Diese müssen nun praktikabel und unkompliziert auf den Weg gebracht werden.

Unseres Erachtens kann dies nur durch ein konsequentes Umlageverfahren von Fördermitteln bzw. Zuschüssen garantiert werden. Des Weiteren bedarf es einer sozialen Bodenpolitik. Eine langfristige Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum garantieren derzeit nur Baugenossenschaften wie die GEMIBAU oder kommunale Wohnbauträger. Die genossenschaftliche Wirtschaftsweise verhindert übermäßige Mietpreissteigerungen, weil sie nicht auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet ist.

Die Politik wird hier vor eine große Herausforderung gestellt. Das aktuelle Zinsniveau und die staatlichen Zuschüsse locken Anleger immer mehr in die Immobiliensparte. Sowohl im Neubau- als auch im Altbausanierungsbereich ist dies der Fall. Verstärkt wird dies nunmehr durch unruhige Finanzmärkte und die damit verbundene Angst der Covid-19-Folgen. Eine Lockerung der Reduktionszielen bzw. eine praxisbezogene Politik sollte hier herangezogen werden, um bezahlbaren Wohnraum nachhaltig zu gewährleisten.

# Welche

Möglichkeiten haben Sie selbst, solchen eskalierenden Kosten entgegenzuwirken? Zu welchem „Preis“?



**PETER BRESINSKI**  
VERBANDSVORSITZENDER  
DES VBW  
GESCHÄFTSFÜHRER GGH  
HEIDELBERG



**PROF. DR.-ING. ERWIN DRIXLER**  
VORSITZENDER DES  
GUTACHTER-AUSSCHUSSES  
OFFENBURG



**C. MERKLE  
A. AIRICH**  
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-  
GEYER FREIE ARCHITEKTEN  
BDA DWB



**MANUEL  
FIX**  
GIPSER- UND STUKKATEUR-  
BETRIEB FIX GMBH

Lokal wie auf Landes- und Bundesebene ist beharrliche Überzeugungsarbeit notwendig, um die Erfordernisse und Handlungsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft in ihrem Spannungsfeld zu verdeutlichen. Dies erfordert einen hohen Zeitaufwand, der nicht immer zu einem für alle guten Ergebnis führt. Der Zeitaufwand ist auch in der Wohnungsbewirtschaftung und Planung von Bauvorhaben enorm gestiegen, da es immer schwieriger wird, die jeweils sozial, ökologisch und wirtschaftlich beste Lösung zu entwickeln und umzusetzen.

Als Vorsitzender des gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg ist es meine vordringliche Aufgabe, eine Transparenz des Immobilienmarktes für unsere Region herzustellen. So wird offensichtlich, dass trotz aller Bemühungen mit Baulandbeschlüssen und Förderprogrammen das Bauland und die Gebäude immer teurer werden. Für weite Kreise der Bevölkerung wird der Traum nach einem Eigenheim oder einer bezahlbaren Mietwohnung immer ein Traum bleiben, sofern die öffentliche Hand nicht noch massiver gegengesteuert.

Teilweise wurden die Anforderungen beim Bauen soweit hochgeschraubt, dass eine Verbesserung um 5 Prozent – wie z.B. beim Schallschutz – überproportionale Kostensteigerungen verursachen, an diesen Stellschrauben muss gedreht werden. Dennoch gilt auch: Billig bauen können wir uns nicht mehr leisten! Das soll nicht meinen, dass es um teuer geht, sondern um einfacher und gerechter. Dies gilt für das Bauliche wie auch für das Soziale. Nachhaltiges Bauen auf allen Ebenen ist das zentrale gesellschaftliche Thema und eine gesellschaftliche Entscheidung. Eine faire Wohnraumversorgung kann nur über Solidarität im Gemein-Wohl-Sinne erreicht werden. Unsere bisherige Zusammenarbeit mit der GEMIBAU hat gezeigt, dass sie sich ihrer Verantwortung bewusst ist und zukunftsfähige Projekte umsetzt.

In der Handwerks- und Immobilienbranche treten nachhaltige Kalkulationen immer mehr in den Vordergrund. Effizienz-Optimierungen in verschiedenen Verarbeitungsprozessen gilt es zu realisieren, um Einsparpotential in Aussicht stellen zu können. Organisation und Vorbereitung sind daher wichtiger denn je, um attraktive bezahlbare Preise am Markt anbieten zu können. Gleichzeitig wächst jedoch die Problematik des „Fach-Handwerkermangels“. Es ist in der aktuellen Zeit annähernd unumgänglich auf (EU-)Personal aus dem Ausland zurückzugreifen. Zeitgleich steigt aber auch der Qualitätsanspruch. Dies bringt mit sich, dass die Ingenieurs- und Handwerksleistungen in den jeweiligen Fachgebieten immer umfänglicher und kostenintensiver werden.

Im Interview

# Wie

erfüllt sehen Sie den Gestaltungsauftrag der Politik, die Voraussetzungen für den Bau bezahlbaren Wohnraums optimiert zu haben?

Wo erkennen Sie hierbei noch die größten Lücken?



**PETER BRESINSKI**  
VERBANDSVORSITZENDER  
DES VBW  
GESCHÄFTSFÜHRER GGH  
HEIDELBERG

Die Politik hat den Handlungsdruck erkannt und Allianzen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gegründet. Diese bleiben allerdings hinter den Erwartungen zurück, weil sie teils versuchen, zu vielen unterschiedlichen Interessen gerecht zu werden. Erzielte Einigungen und Beschlüsse sind nur verzögert oder noch gar nicht umgesetzt worden. Die Forderungen der Politik sind derzeit höher als die Unterstützung.



**PROF. DR.-ING. ERWIN DRIXLER**  
VORSITZENDER DES  
GUTACHTER-AUSSCHUSSES  
OFFENBURG

Mit dem Anfang Mai dieses Jahres beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz hat die Politik die Rahmenbedingungen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum geschaffen. Neben der Möglichkeit zur erleichterten Bereitstellung von Bauland, lege ich vor allem Hoffnung in die Ausweitung des kommunalen Vorkaufrechts und in das verschärfte Baugebot. Die Kommunen müssen nun diese Instrumente konsequent und mutig anwenden. Denn Ursache für den derzeit überaus angespannten Immobilienmarkt sind auch leer stehende oder zweckentfremdete Wohngebäude, zurückgehaltene Baulücken sowie untergenutzte Bauflächen. Dies alles zu mobilisieren, wird im Focus einer erfolgreichen kommunalen Baulandpolitik stehen.



**C. MERKLE  
A. AIRICH**  
ARCHITEKTEN BEI FRANZUND-  
GEYER FREIE ARCHITEKTEN  
BDA DWB

Eine konsequente Bodenpolitik für bezahlbares Wohnen, die denen zugute kommt die es brauchen, kommt nur sehr langsam voran. Die Kommunen haben das Problem schon lange erkannt – in Zeiten klammer Kassen – ist eine soziale verträgliche Grundstücksvergabe für sie jedoch schwer umsetzbar. Die Wohnraumförderung erreicht nicht alle betroffenen Gesellschaftsschichten.



**MANUEL FIX**  
GIPSER- UND STUKKATEUR-  
BETRIEB FIX GMBH

Die Kommunikation bzw. Zusammenarbeit zwischen Wohnungsbaunternehmen bzw. Bauherren und den Kommunen könnte durch mehr Transparenz optimiert werden. Zudem werden durch immer umfangreichere Bebauungsvorschriften die Planungskosten bis zur Genehmigung beiderseits immer kostenintensiver. Dies heißt sich zwangsläufig mit dem Ziel der Kostenersparnis. Sowohl die Kommune, als auch der Bauherr könnten davon stark profitieren, wenn hier evtl. alternative Wege diskutiert bzw. in Aussicht gestellt werden könnten. Natürlich muss auch berücksichtigt bzw. erwähnt werden, dass aufgrund des anhaltenden Baubooms die Kommunen / Bauämter nach wie vor stark ausgelastet sind. Auch hier könnten evtl. pragmatischere Wege zielführender sein, um eine Verwaltungsentlastung herbeizuführen.



**BENJAMIN NAGELBACH**  
VORSTANDSTEAM  
SPORTCLUB OFFENBURG

Der Anfang war gut, allerdings scheitern wir oft an uns selbst. Um den Bau von Immobilien zu beschleunigen, sollten grundsätzlich die bürokratischen Hürden überdacht werden.



**MICHAEL HATTENBACH**  
VORSTANDSMITGLIED  
PFLASTERSTUBE OFFENBURG

In den vergangenen Jahren ist es nicht gelungen, solchen Wohnraum auch nur in annähernd ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. Es fehlt die verbindliche Festlegung eines Ziels für die Zahl der geförderten Wohnungen und einer darauf aufbauenden Strategie, um ein solches Ziel zu erreichen. Wegen immer höherer Anforderungen kann der Markt kaum noch Neubauwohnungen zur Verfügung stellen, der für untere Einkommensschichten erschwinglich ist; selbst mittlere Einkommensschichten müssen schon einen ungesund hohen Anteil für das Wohnen aufwenden. Und zweitens ist die Landesförderung zum einen mit bürokratisch engen Vorschriften versehen und zum anderen mit viel zu geringen Anreizen ausgestattet.



**WOLFGANG INDLEKOFER**  
THERAPEUTISCHER LEITER  
REHAKLINIK FREIOLSHEIM

Einerseits sehe ich den erklärten politischen Willen zur Wohnraumschaffung für sozial benachteiligte Menschen. Auf der anderen Seite entsteht insbesondere bei Neubauten das Problem, dass die Refinanzierung diesen Wohnraums nicht gesichert werden kann. Die Haupthindernisse sehe ich in komplizierten und langwierigen Genehmigungsverfahren und Auflagen, die einerseits dazu führen, dass nur noch langjährige Planungen möglich sind und andererseits dazu, dass kurz- und mittelfristige Projekte kaum realisiert werden können und langfristige Projekte hinsichtlich der Kosten und der Auflagen kaum zu planen sind.



**HANS-JOACHIM RAMP**  
GESCHÄFTSFÜHRENDER  
VORSTAND JUGENDBERUF-  
HILFE ORTENAU E.V.

Hier kann ich auf meine erste Antwort verweisen (siehe Seite 17). Es gibt noch viel zu tun! Lippenbekenntnisse alleine bescheren niemandem ein bezahlbares Dach über dem Kopf.

Die Hindernisse erkennt ja wohl jeder, der gerade eine Wohnung sucht und dazu nicht den Großteil seines oft nicht gerade üppigen Einkommens aufbringen will. Es geht in vielen Fällen mehr um das schnelle Geld für Bauträger als um eine nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Beispiele dafür finden sich auch in Offenburg genügend.

# Vorhaben ab 2021 ff ...

Neubau

1

Hochstraße  
Lahr



Architekten: Franz und Geyer, Freiburg

## Projektentwicklung

Die GEMIBAU konnte ein knapp 4.300 Quadratmeter großes Baugrundstück an der Hochstraße in Lahr erwerben, auf dem in den kommenden Jahren ein modernes, barrierefreies und klimafreundliches Neubauquartier entstehen wird. Geplant sind rund 40 Eigentumswohnungen, die nach den neuesten energetischen Kriterien konzipiert werden. 10 renommierte Architekturbüros aus ganz Baden-Württemberg konnten bis Februar 2021 ihre Vorschläge einreichen. Gemeinsam mit Vertretern der Stadt, des Gemeinderats und des Aufsichtsrats der GEMIBAU wurden die Entwürfe im März 2021 diskutiert und das beste Bebauungskonzept ausgewählt.

Die Bebauung eines derart großen Hanggrundstücks ist nicht ganz einfach. Wie viele Wohnungen können entstehen? Welcher Bedarf soll abgedeckt werden? Wie lassen sich Zuwege und die Parkplatzsituation lösen? Und wie fügen sich die Gebäude rein optisch in das gegebene Umfeld ein? Wie integrieren sich beispielsweise Fahrradstellplätze, Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, Kinderspielplatz, Abfallentsorgungsflächen usw? Diese und viele weitere Fragen sollte der Architekturwettbewerb beantworten. Der Bauantrag wird 2021 gestellt; ein Baubeginn ist 2022 vorgesehen.

Neubau

2

## Jammstraße 9 Lahr



Architektengemeinschaft B.E.M.S, Freiburg

### Projektentwicklung

An der Jammstraße 9, zentral zwischen Altstadt kern und Stadtpark gelegen, wird die GEMIBAU ein Quartier mit insgesamt 53 Neubauwohnungen, verteilt auf fünf Mehrfamilienhäuser errichten. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen richten sich an Menschen in unterschiedlichsten Lebenslagen und werden teilweise öffentlich gefördert sein.

Das Quartier umfasst auch zwei Wohngruppen der AGJ mit zwölf Einzelzimmern sowie eine integrierte Kindertagesstätte mit fünf Gruppen. Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgt zudem eine Tiefgarage mit ca. 85 Stellplätzen.

Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant.



167.40

Neubau

3

## Moltkestraße 13-17 Offenburg



Architekten Hetzel und Ortholf, Freiburg

### Sanierung

Das Mehrfamilienhaus soll in naher Zukunft umfassend kernsaniert und damit quasi in einen „Neubau“ verwandelt werden.

Aktuell ist die GEMIBAU in Gesprächen mit ihren Mieterinnen und Mietern, die sie selbstverständlich nach Kräften beim Umzug in einen Ersatz-Wohnraum unterstützt. Neue Grundrisse für unterschiedlichste Wohnungsgrößen, zwei Aufzüge, erweiterte Parkmöglichkeiten sowie sechs neue Penthousewohnungen im aufgestockten Dachgeschoss ermöglichen maximalen Wohnkomfort.

4

## Louis-Pasteur-Straße Offenburg



### Wohnen an der Lindenhöhe

Offenburgs Lindenhöhe gehört mit ihren musikalischen Straßennamen (Mozart, Beethoven, Liszt, Haydn, usw.) zu den gehobeneren Lagen im Osten und ist auch als Möglichkeit stadtnahen Spazierens beliebt. In direkter Nähe, zwischen Moltke- und Brucknerstraße, nahe dem Offenburger Klinikum und Wichern-Haus, erbaut die GEMIBAU 6 energieeffiziente Reihenhäuser und 4 Doppelhäuse zum Eigentumserwerb im gehobenen Standard. Baubeginn wird Ende 2021 sein.

Mieter\*innen bei der GEMIBAU

# Eine bezahlbare Wohnung finden ...

Interessante Meinungen aus den unterschiedlichsten Altersgruppen und Weltkulturen ...

... „Gerade für junge Menschen ist das besonders problematisch. Der Auszug aus dem Elternhaus ist oftmals einer der ersten Schritte zur eigenen Selbstständigkeit. Mangelhafte Verfügbarkeit von Wohnungen und Wucherpreise, bei denen die verfügbar sind, erschweren diesen Schritt für Leute, die vielleicht noch ein Ausbildungsgehalt erhalten oder während der Schule nur jobben können.“

**BENNET ESSLING**  
JÜNGSTER MIETER  
BEI DER GEMIBAU

„Habe selbst 2 Jahre gesucht und finde es schade, dass es so schwierig ist. Bin sehr froh, dass ich so eine schöne Wohnung bei GEMIBAU gefunden habe.“

**ARFANG FAYE**  
INTERNATIONALER  
MIETER - AUS AFRIKA

... „Es ist schade, meines Erachtens sollte mehr – insbesondere Hochhäuser mit mehreren Wohnungen – gebaut werden.“

**FAMILIE MOHAMMADI**  
INTERNATIONALE  
MIETER - AUS SÜDASIEN

... „Im Jahr 1948 haben wir auch eine Wohnung gesucht, dass war schon immer so. Auch damals musste man sich bemühen. Dann bekam man eine Wohnung zugeteilt und gut war. Heute aber stellen die Mieter auch gewisse Anforderungen, wie z.B. jedes Kind braucht ein eigenes Zimmer, usw.“



**HERTA UHL**  
102 JAHRE  
ÄLTESTE MIETERIN  
BEI DER GEMIBAU

„Meine erste eigene Wohnung habe ich bei GEMIBAU gefunden. Hier fand ich meine Wohnung in genau der richtigen Größe, welche ich mir auch während des Abiturs mit einem 450 Euro-Job und dem Unterhalt meiner Eltern leisten konnte. Ich selber hatte Glück gehabt. Doch von Freunden bekommt man immer noch mit, dass es ihnen schwer fällt, etwas Vergleichbares zu finden.“

**BENNET ESSLING**  
JÜNGSTER MIETER  
BEI DER GEMIBAU

„Aufgrund der hohen Nachfrage und der Tatsache, dass die Häuser-/Wohnungen der GEMIBAU schöner und günstiger sind, ist es auch dort schwieriger, eine Wohnung anzumieten.“

**FAMILIE MOHAMMADI**  
INTERNATIONALE  
MIETER - AUS SÜDASIEN



„Die GEMIBAU sollte regelmäßig ein Mieterfest organisieren, sodass die Nachbarn sich besser kennenlernen können. Zudem könnten die Mieter selbst etwas aus ihrer Heimat kochen, damit man andere Kulturen besser kennenlernen kann.“

„Bei gegenseitiger Rücksichtnahme klappt es mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben sehr gut.“

**ARFANG FAYE**  
INTERNATIONALER  
MIETER - AUS AFRIKA



„Die GEMIBAU macht schon sehr viel auf dem Wohnungsmarkt, Neubauten und Sanierungen von Häusern – mehr als die Stadt Offenburg selbst.“

**HERTA UHL**  
102 JAHRE  
ÄLTESTE MIETERIN  
BEI DER GEMIBAU

## Das Geschäftsjahr 2020



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 umfassend mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft und der Situation des mittelbadischen Wohnungsmarktes befasst. Er hat sich den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben entsprechend, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Neubautätigkeit, Verkauf, Modernisierung und Hausbewirtschaftung ausführlich vom Vorstand in mehreren Sitzungen unterrichten lassen. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

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

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

Der Jahresabschluss 2019 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen 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 Er-

gebnis der Prüfung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 16. November 2020 und 22.02.2021 beraten und einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, der Feststellung der Jahresrechnung und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Gemäß der Satzung der Genossenschaft enden in diesem Jahr die Amtszeiten von Herrn Reinhart Kohlmorgen, Herrn Markus Bruder, Herrn Richard Bruder und Herrn Dr. Christoph Jopen. Herr Kohlmorgen scheidet aus Altersgründen gemäß Satzung aus. Alle drei anderen Mitglieder stellen sich erneut zur Wiederwahl.

Bedingt durch diverse Änderungen im Genossenschaftsrecht und der Corona-Pandemie ist in diesem Jahr eine Anpassung der Satzung der Genossenschaft vorgesehen.

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

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

Offenburg im Mai 2021

Reinhart Kohlmorgen  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Organe, rechtliche Grundlagen

## Gründung

18.01.1951  
Eingetragen am 19.10.1951  
im Genossenschaftsregister GnR 390023  
Amtsgericht Freiburg

## Sitz

Gerberstraße 24  
77652 Offenburg  
Fon: 0781-96869-60  
Fax: 0781-96869-89  
Mail: info@gemibau.de  
Web: www.gemibau.de

## Aufsichtsrat

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

## Vorstand

Dr. Fred Gresens, Vorsitzender  
Peter Sachs

## Mitgliedschaften

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, (vbw)  
Industrie- und Handelskammer Freiburg (IHK)  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln, (DESWOS)

## Vertreter nach Wahlbezirk (Stand 01.06.2021)

### Wahlbezirk 1

#### Lahr Innenstadt, Friesenheim, Hohberg

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

### Wahlbezirk 2

#### Lahr Ortsteile, Ettenheim, Herbolzheim

##### Städte südlich von Lahr

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

### Wahlbezirk 3

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

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

### Wahlbezirk 4

#### Offenburg-Albersbösch, Offenburg-Kreuzschlag Schutterwald, Neuried

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

### Wahlbezirk 5

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

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

### Wahlbezirk 6

#### Achern, Oberkirch, Städte nördlich von Achern

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

#### Herausgeber:

GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG  
Gerberstraße 24  
77652 Offenburg

#### Verantwortlich:

Dr. Fred Gresens  
Vorstandsvorsitzender

#### Layout:

michael schebesta  
konzept & design gmbh

#### Fotos:

GEMIBAU  
Klaus Hohnwald  
Istock