

2019
100 JAHRE HEIMBAU





2019
100 JAHRE HEIMBAU

Die Zukunft
braucht nicht unsere Angst,
sondern unsere Hoffnung;

nicht unsere Resignation,
sondern unseren lebendigen Optimismus;

nicht unsere Gleichgültigkeit,
sondern unsere gestaltende Neugier!

Autor/in unbekannt



HEIMBAU BREISGAU eG



Zum 100. Geburtstag gratuliere ich der Heimbau im Namen der Stadt Freiburg, des Gemeinderates und der gesamten Bürgerschaft ganz herzlich!

Die Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften erfüllen einen wichtigen Auftrag, indem sie ihren Mitgliedern attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum bieten – und das zu einem Preis deutlich unter dem Mietspiegel. Damit ergänzen die drei Genossenschaften das Freiburger Wohnungsangebot um ein ganz eigenes Profil, das es in dieser Form nur von den gemeinnützigen Genossenschaften gibt.

Auch bei der Entwicklung künftiger Wohngebiete wird die Stadt Freiburg auf die Genossenschaften setzen, die ein wichtiger Partner sind, wenn es um bezahlbares Wohnen geht. Das ist mir, auch persönlich, ein wichtiges Anliegen.

Die drei Wohnungsbaugenossenschaften haben in Freiburg mehr als 30.000 Mitglieder und fast 8.000 Wohnungen. Mit ihrem „dritten Weg“, der sich als Alternative zwischen Eigentum und Miete etabliert hat, leistet die Heimbau seit 1919 in Freiburg und im Umland einen unverzichtbaren Beitrag. Dafür von meiner Seite ein großes Dankeschön!

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister der Stadt Freiburg



Mit Qualität und Nachhaltigkeit in die Zukunft

Ein Zuhause – modernen, bezahlbaren und guten Wohnraum – das bietet die Heimbau Breisgau eG ihren über 3.600 Mitgliedern und Mietern. Seit 100 Jahren übernimmt sie damit Verantwortung für Mensch und Umwelt in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht. Die Wohnungswirtschaft im vbw gratuliert zu diesem Erfolg, insbesondere in einem Marktumfeld, das in der Wachstumsregion rund um Freiburg von Grundstücksengpässen, einer hohen Nachfrage und einer dynamischen Preisentwicklung geprägt ist.

Bei der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1919 schlossen sich 99 Menschen zusammen, um den Siedlungsgedanken zu verwirklichen und die Wohnversorgung von kinderreichen Familien voranzutreiben. Beides gelang. Die Heimbau hat Quartiere und Siedlungen geschaffen und für alle Schichten der Gesellschaft Wohnraum erstellt. Insgesamt 1.250 Wohnungen bietet sie heute ihren Mitgliedern und sorgt verstärkt für eine altersgerechte Ausstattung und gute Wohnumfeldbedingungen. Sie setzt bei ihren Wohnungen auf Qualität und moderne Standards. Auch die energetische Gestaltung der Bauten spielt schon seit über 40 Jahren eine wichtige Rolle, womit sie eine Vorbildfunktion eingenommen hat.

Mit dem Weg des nachhaltigen Wirkens ist der Grundstein für den weiteren künftigen Erfolg gelegt. In diesem Sinne wünschen wir der Genossenschaft alles Gute!

Dr. Iris Beuerle
Verbandsdirektorin des vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts des 100-jährigen Bestehens der Heimbau Breisgau eG darf ich Ihnen auf diesem Weg persönlich und im Namen des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald die besten Grüße und Glückwünsche übermitteln.

Die Heimbau Breisgau eG ist eine der ältesten Baugenossenschaften Freiburgs und im Landkreis zuletzt als Bauherr eines Projekts in Gundelfingen in Erscheinung getreten.

Die Idee der Genossenschaften hat an Aktualität nichts verloren. In einer Zeit, in der bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware geworden ist, sind es gerade die Baugenossenschaften, die Ihren Mitgliedern angemessene und moderate Angebote machen können. Die Erfüllung dieses Ziels ist auch heute noch ein Gebot der Stunde. Dies gilt auch für unsere Region, in der die Menschen sich mit ihren Familien immer weiter ins Umland orientieren, um ihren Vorstellungen entsprechend wohnen zu können.

Die Heimbau Breisgau eG symbolisiert mit diesem Jubiläum den Einklang von Tradition und Zukunft und kann die 100 Jahre ihres Bestehens in unveränderter Frische feiern. Für die Zukunft wünsche ich deshalb alles Gute, damit die Mieterinnen und Mieter noch lange von diesem genossenschaftlichen Modell profitieren können.

Ihre Dorothea Störr-Ritter
Landrätin des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald



Die Schaffung von Wohnraum zählt angesichts des großen Bedarfs derzeit zu den wichtigsten Themen in Politik und Gesellschaft.

Gerade auch in unserer Region mit der Stadt Freiburg und den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen ist eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. In vielen Orten entstehen neue Baugebiete, die Baufirmen sind dank der guten Konjunktur mehr als ausgelastet.

Im Fokus steht dabei vor allem der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen, wie sie auch von der Heimbau Breisgau eG als Wohnungsbaugenossenschaft realisiert und angeboten werden. Wie im aktuellen Geschäftsbericht vermerkt, ist die Heimbau Breisgau eG im Landkreis Emmendingen in Waldkirch und Teningen aktiv, im nächsten Jahr werden auch in Elzach Wohnbauprojekte realisiert.

Der Bedarf nach mehr Wohnraum kommt nicht von ungefähr: Der Landkreis Emmendingen ist ein Wachstumskreis. Jährlich steigt die Einwohnerzahl um ca. 800 Personen, derzeit leben im Landkreis Emmendingen rund 165.000 Einwohner.

Diese Menschen brauchen Arbeit, Wohnraum – und gute Verkehrsverbindungen. Der Landkreis Emmendingen leistet hier mit dem Ausbau der Infrastruktur seinen Beitrag. Die Breisgau-S-Bahn 2020 verbindet die Zentren mit dem Umland. Mit der Instandhaltung und dem Ausbau von Straßen und Radwegen schaffen wir die Grundlage für diese attraktiven Verbindungen. Davon profitieren die Bürgerinnen und Bürger nicht nur an ihrem Wohnort, sondern auch als Pendler auf dem Weg zur Arbeit und in der Freizeit.

Der Heimbau Breisgau eG gratuliere ich zu ihrem 100-jährigen Jubiläum. Damit verbinde ich meinen Dank für das bisherige Engagement beim Wohnungsbau und wünsche allen Verantwortlichen für die Zukunft auch weiterhin viel Erfolg.

Hanno Hurth,
Landrat des Landkreises Emmendingen



Vorwort

Vor 100 Jahren, am 12. Mai 1919, wurde unsere Baugenossenschaft als „Gemeinnützige Heimstätten-Baugenossenschaft Freiburg im Breisgau e.G.m.b.H.“ gegründet. Heute zählt die Heimbau 3600 Mitglieder und verfügt über rund 1300 Mietwohnungen. Anlass für uns, Revue passieren zu lassen und den Blick auf unser heutiges Selbstverständnis als Wohnungsbaugenossenschaft zu lenken.

Genossenschaften prägen die deutsche Wohnungslandschaft seit mehr als 150 Jahren entscheidend mit. So unterschiedlich die über 2000 Wohnungsgenossenschaften heute auch aufgestellt sein mögen, so eint sie doch dasselbe Ziel. Es ist die Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem, bezahlbarem Wohnraum. Ihr Selbstverständnis basiert heute wie damals auf dem Prinzip der Mitgliederförderung, auf den Grundsätzen der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sowie auf dem Identitätsprinzip. Dieses besagt, dass die Mitglieder als Miteigentümer des genossenschaftlichen Unternehmens zugleich Geschäftspartner und Eigenkapitalgeber sind. Im Lauf der Jahrzehnte hat sich das Aufgabenspektrum allerdings erheblich erweitert. So gehören neben einem gepflegten Wohnumfeld vielfältige Serviceleistungen rund ums Wohnen dazu. Zu Recht können Wohnungsbaugenossenschaften stolz darauf sein, ihren Mitgliedern mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu bieten.

Genossenschaften bringen sich von jeher lösungsorientiert in den sozialen und gesellschaftspolitischen Kontext der Zeiten ein. Sie erfüllen wichtige Funktionen bei der sozialen Integration, der Stärkung der Zivilgesellschaft und tragen wesentlich zur sozialen Balance in den Quartieren bei. Ihre Mitglieder sind nicht nur Miteigentümer der genossenschaftlichen Immobilien, sie verfügen auch über ein Mitspracherecht, das jedem einzelnen die Möglichkeit einräumt, die Entwicklung des Unternehmens mitzugestalten. Jedes Mitglied hat dabei nur eine Stimme, unabhängig von der Anzahl seiner Geschäftsanteile. Demokratie pur also.

Von dem Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe ist nicht nur das Unternehmen selbst getragen, er fordert ebenso von jedem Mitglied ein gutes Stück Eigenverantwortung und Eigeninitiative. Zum Beispiel wenn es um die Gestaltung des Quartiers, das nachbarschaftliche Miteinander oder den verantwortungsvollen Umgang mit genossenschaftlichen Gütern geht. Zu guter Letzt bietet das lebenslange Wohnrecht Schutz vor Eigenbedarfskündigungen – und damit in Zeiten, in denen das Sozialgut Wohnen vielerorts zum Spekulationsobjekt geworden ist, ein entschiedenes Maß an Sicherheit.

Da sich Wohnungsgenossenschaften wie die Heimbau von jeher der nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung verschrieben haben, liegt neben einer guten Wohnqualität im Neubau ein besonderes Augenmerk auf der kontinuierlichen Bestandspflege durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Schließlich sollen Wohnungen und Gebäude auch zukünftigen Generationen zur Verfügung stehen.

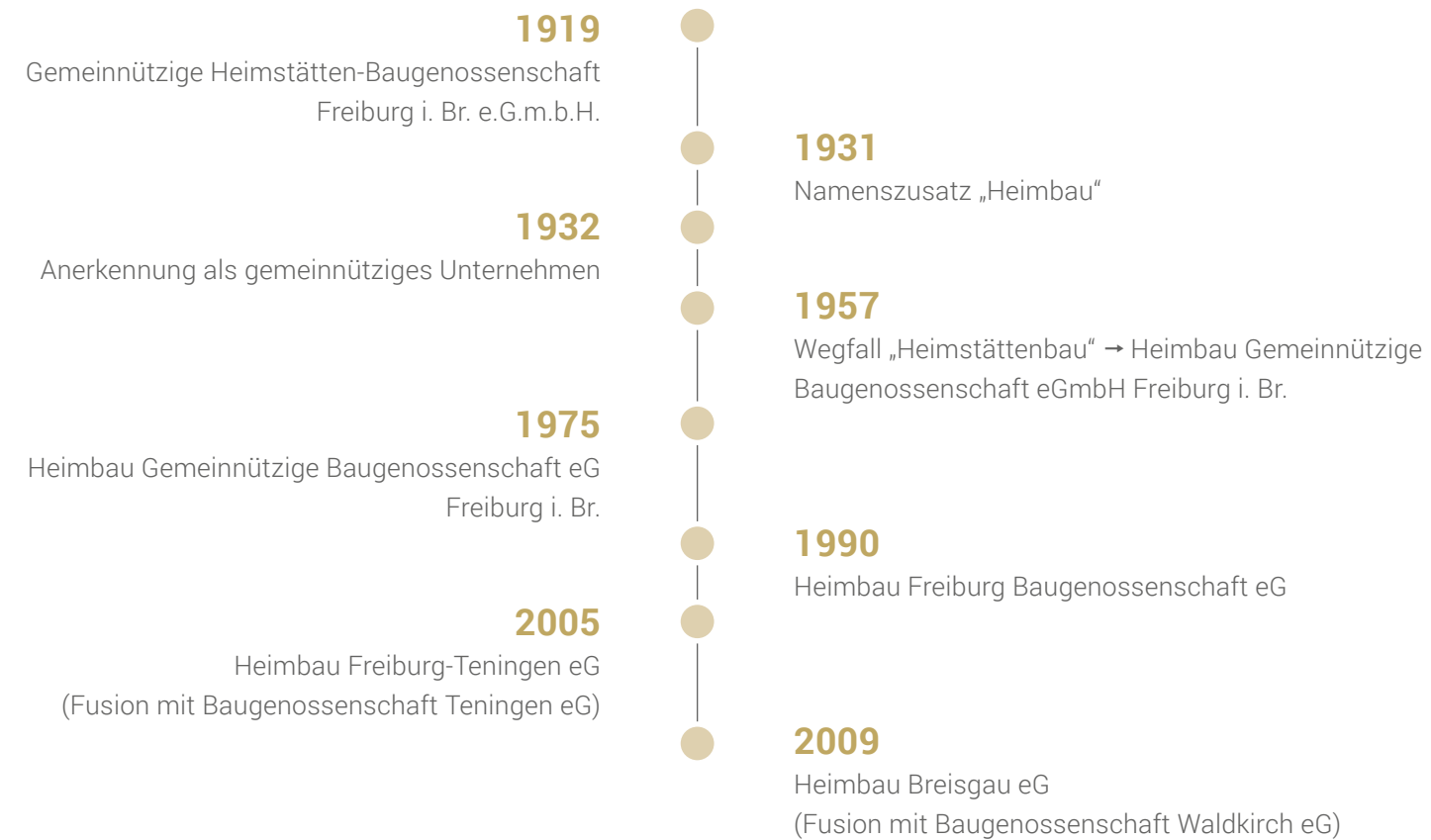
Genossenschaften geht es nicht um maximale Gewinne, sondern um solides und wertorientiertes Wirtschaften. Ihre Erfolgsgeschichte ist einzigartig. Wie kein anderes vermag das genossenschaftliche Unternehmensmodell wirtschaftliche Rentabilität mit sozialer und ökologischer Verantwortung zu verbinden. Dies sehen auch die Vereinten Nationen so. Im November 2016 wurden die Idee und Praxis der Genossenschaften zum Immateriellen Weltkulturerbe erklärt.

2019 feiern wir das 100-jährige Jubiläum unserer Baugenossenschaft. Dabei steht fest, die Heimbau wird auch zukünftig genossenschaftliche Mietwohnungen erstellen und damit einen Beitrag für bezahlbares Wohnen in der Region Breisgau und gerne auch in der Universitätsstadt Freiburg leisten.

Martin Weiner
geschäftsführender Vorstand Heimbau Breisgau eG

Im Lauf ihrer Geschichte hat die Baugenossenschaft Heimbau manche Namensänderung erfahren. Der Einfachheit halber verwenden wir in dieser Publikation überwiegend den in der Freiburger Bevölkerung gängigen Namen „Heimbau“. Des Weiteren wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit für alle Personengruppen die männliche Form gewählt. Selbstverständlich beziehen sich die Angaben auf alle Geschlechter.

Namensänderungen im Lauf der Geschichte - 1919 bis 2009



Inhalt

Wie es begann	12
Interne Reformen	19
Ein neues Kapitel im Wohnungsbau	20
Zeit des gemeinsamen Wiederaufbaus	26
Bauboom der 50er Jahre	28
Modernisierungsoffensive und sozialer Wohnungsbau	30
Die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1990	32
2000 - Erneuerung und Wachstum	34
Verantwortung für Generationen	39
Innovatives Bauen im Breisgau	45
Impressum	50
Nachwort	51



Wie es begann

„Was einer alleine nicht schafft, das vermögen viele gemeinsam.“ Diese Erkenntnis wurde im ausgehenden 19. Jahrhundert zur Initialzündung für das gesamte Genossenschaftswesen. Neben den Sozialreformern Viktor Aimé Huber, Eduard Gotthilf Pfeiffer und weiteren Pionieren gelten insbesondere Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen als diejenigen, die der Genossenschaftsbewegung in Deutschland den entscheidenden Auftrieb gaben.

Aufgrund der katastrophalen Wohnsituation der Arbeiter, die infolge der Industrialisierung massenhaft in die Städte gezogen und unter den denkbar schlechtesten Bedingungen in Mietskasernen lebten, hatten sich die ersten Wohnungsgenossenschaften bereits ab 1862 in den Städten Hamburg, Flensburg und Hannover gegründet mit dem Ziel, menschenwürdigen gesunden Wohnraum zu schaffen. Viktor Aimé Huber war einer der ersten, der den sozialen Sprengstoff, den die Wohnungsmisere barg, erkannte und zur Gründung von Siedlungsgenossenschaften aufrief. Ihre wegweisende soziale Bedeutung hatte er bereits bei seinen Besuchen in England kennengelernt. Hermann Schulze-Delitzsch ist es in seiner Funktion als Jurist und Politiker schließlich zu verdanken, dass 1868 das erste Genossenschaftsgesetz im Reichstag verabschiedet wurde. 1873 erhielt er für seine Verdienste bei der „Rechtsbildung der wirtschaftlichen Genossenschaften“ die Ehrendoktorwürde, anlässlich der er den bedeutsamen Satz formulierte: „Der Geist der freien Genossenschaft ist der Geist der modernen Gesellschaft.“

„Der Geist der freien Genossenschaft ist der Geist der modernen Gesellschaft.“

Eine zügige Aufwärtsentwicklung des Genossenschaftswesens wurde zunächst jedoch durch die große Weltwirtschaftskrise ausgebremst. Erst die Novellierung des ersten Genossenschaftsgesetzes im Jahr 1889 machte den Weg frei für eine Gründungsbewegung. Ein Genossenschaftsmitglied haftete fortan nicht mehr uneingeschränkt mit seinem gesamten Privatvermögen, sondern nur noch mit dem eingezahlten Geschäftsanteil. Die Änderung dieses Passus war insbesondere für die kapitalintensiven Wohnungs- und Baugenossenschaften von großer Bedeutung, ermöglichte es doch gemeinschaftliches Bauen ohne größere finanzielle Risiken. Von großer Tragweite in dieser von heftigsten politischen Auseinandersetzungen geprägten Zeit war auch die Verabschiedung des Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzes, denn es erlaubte, die in die Versicherungsanstalten eingezahlten Gelder für den Bau gesunder Wohnungen anzulegen.

Die Gründungsbewegung der Wohnungsbaugenossenschaften nahm dann nach dem verlorenen Ersten Weltkrieg bedeutend an Fahrt auf. Der Staat hatte bereits während des Krieges die Notenbankpresse angeworfen, um Kriegsschulden und Reparationsleistungen zahlen zu können. In der Folge führten die zunehmende Geldentwertung und enorme Lohn- und Materialkostensteigerungen dazu,



Architekt Curt Balke,
Mitbegründer und Geschäftsführer
der Baugenossenschaft Heimbau,
im Jahr 1950
(Foto: privat)

den Mittelstand vorzubereiten. Zur offiziellen Gründungsversammlung am 12. Mai 1919 erschien eine Vielzahl interessierter Bürger – etwa 100 trugen sich bereits an diesem Tag als Genossen in die Mitgliederliste ein.

Am 22. Mai 1919 wurde die Heimbau sodann als „Gemeinnützige Heimstätten-Baugenossenschaft Freiburg im Breisgau e.G.m.b.H.“ in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Freiburg eingetragen. Darin heißt es unter anderem:

„Gegenstand des Unternehmens ist, Familien oder Personen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu angemessenen Preisen zu verschaffen. Um diesen Zweck dauernd sicher zu stellen, sollen die Häuser und Grundstücke in Miete (Erbmiete) oder Kauf abgegeben werden [...] Nach den zur Verfügung stehenden Mitteln sollen gemeinnützige, die Wohnungen ergänzende Einrichtungen geschaffen werden. Die Haftsumme beträgt 500 Mark für jeden übernommenen Geschäftsanteil.“

dass es sich kaum ein Bürger mehr leisten konnte, selbst ein Haus zu bauen. Staat und Behörden riefen deshalb zur Gründung von gemeinnützigen Baugenossenschaften auf und unterstützten dies durch Steuerbefreiungen und Vergünstigungen.

Vor diesem Hintergrund schritt der Freiburger Architekt Curt Balke gemeinsam mit Baurat Wilhelm Sattler am 28. April 1919 zur Tat, um mit acht weiteren Persönlichkeiten der Stadt die Gründung einer Baugenossenschaft für

Der gewählte Vorstand, zu dem auch Curt Balke gehörte, setzte sich aus fünf, der Aufsichtsrat aus fünfzehn Personen zusammen. Zügig begann die Heimbau mit der Umsetzung ihres Ziels, 100 preiswerte Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien zu bauen.

Glücklicherweise hatte der Architekt bereits Pläne für eine Einfamilienhaussiedlung an der Bismarckstraße, der heutigen Stefan-Meier-Straße, und der Tennenbacher Straße in der Schublade. Unter seiner Ägide als geschäftsführender Vorstand fiel schon im November 1919 der Startschuss für das erste große genossenschaftliche Bauvorhaben, bei dem 44 Reihenhäuser auf einer Gesamtbaufäche von 13.000 Quadratmetern entstanden. Die Bauzeit erstreckte sich wegen der schwierigen Materialbeschaffung auf einen Zeitraum von fünf Jahren. Die acht Einfamilienhausgruppen standen dabei ganz im Zeichen der neuen Siedlungs-idee, die in den 20er Jahren in vielen deutschen Städten großen Anklang gefunden hatte.



1920 bezog Architekt Curt Balke selbst eines der Häuser in der Stefan-Meier-Straße. Am Ende einer kleinen Stichstraße ließen die Anwohner den Heimbau-Brunnen mit einer Skulptur seiner Tochter Käte aufstellen.

Die Eckhäuser der neuen Reihenhaussiedlung Stefan-Meier-Straße 49-127 und Tennenbacher Straße 20-26 (links im Bild) verfügten über vier, die Mittelhäuser über jeweils drei Zimmer und eine oder zwei Mansarden. Zu jeder Wohnung gehörten des Weiteren eine Küche und Waschküche, ein Badezimmer und Trockenspeicher sowie ein großes Gartengrundstück mit 200 bis 350 Quadratmetern.

Architektentochter Käte Balke stand 1922 Modell für die Brunnenfigur des Heimbau-Brunnens. Die Skulptur befindet sich noch heute vor dem späteren Wohnhaus des Architekten in Freiburg-Herdern.

Der Heimbau-Brunnen selbst wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört. Curt Balke hatte jedoch von Bildhauer Ludwig Kubanek, zu dessen Werken die Figuren auf der Ochsenbrücke und dem Rau-Brunnen zählen, eine Kopie der Brunnenfigur für den eigenen Garten anfertigen lassen.



Gemeinnützige Heimstätten- Baugenossenschaft Freiburg i. Br.

G. m. b. H.

Bilanz auf 31. Dezember 1919.

Aktiva:		Passiva:	
	mk.		mk.
Kasse	574.40	Geschäftsguthaben der Mitglieder	81 550.-
Guthaben bei Bad. Sied.-u. Landbank		Restgelder	200.-
G. m. b. H. Karlsruhe		Rücklagen	2020.-
Beteilig. d. d. s. l. b. s. t.	56 569.50		
Beteilig. d. d. s. l. b. s. t.	1000.-		
Guth. bei Rhein. Creditbank, Sili-ale Freiburg	15 592.-		
Häuf.-Neub.-Kost.	9 911.20		
Saldo	122.90		
	<u>83 770.-</u>		<u>83 770.-</u>

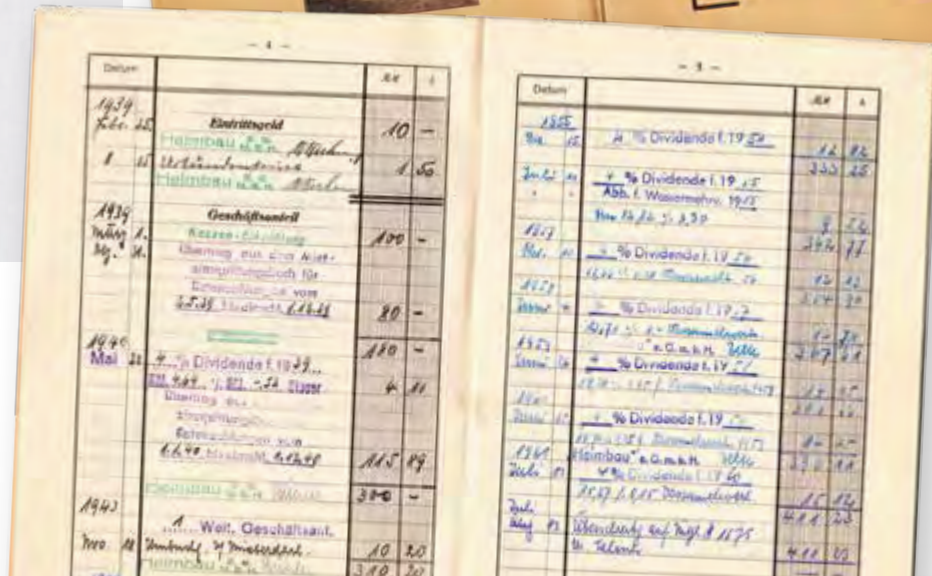
Gewinn- und Verlustrechnung.

Soll:		Haben:	
	mk.		mk.
Geschäftskosten	1 332.30	Bank u. Bauzinsen	1 214.40
Steuern u. Umlagen	5.-	Saldo	122.90
	<u>1 337.30</u>		<u>1 337.30</u>

Mitgliederstand am 31. 12. 1919 = 209
 Während des Geschäftsjahres ausgeschieden = —
 Höhe der Geschäftsguthaben = Mk. 112 000.-
 Davon einbezahlt = „ 81 550.-
 Höhe der Haftpflichtsumme = „ 112 000.-
 Freiburg, den 30. Oktober 1920. 3576

Gem. Heimstätten-Baugenossenschaft G. m. b. H. Freiburg i. B.
 Für den Aufsichtsrat: Der Vorstand:
Carl Sigt **H. Eippert, Rob. Zwietusch**
 Vorsitzender. **C. S. Hoch.**

Zum Ende des Gründungsjahres bilanzierte die junge Genossenschaft bereits ein Geschäftsguthaben von 112.000 Mark sowie einen Mitgliederstand von 209 Personen. Dabei wurden Geschäftsführung und Verwaltung in den ersten Jahren in ehrenamtlicher Tätigkeit von einer einzigen Person ausgeübt, und erst 1926 eine Sekretärin eingestellt. Im selben Jahr hatte die Heimbau ihr erstes Etappenziel erreicht und 100 Wohnungen gebaut.



In den ersten Jahrzehnten wurden Eintrittsgelder, Geschäftsanteile und Mieten bar in der Geschäftsstelle eingezahlt und sorgfältig in die Mitglieds- und Mietzahlungsbücher eingetragen, ebenso die Gutschrift der Dividenden.



Blick von Norden auf die Wohnhäuser in der Stefan-Meier-Straße 109-127

Gesamtansicht der Häusergruppe Johannisbergstraße 2-8 und 10-36 in Freiburg-Littenweiler, von der Hansjakobstraße aus gesehen



Fast zeitgleich mit der Einfamilienhaus-Stammgruppe an der Stefan-Meier-Straße errichtete die Baugenossenschaft 1921 und 1922, ebenfalls nach Plänen von Curt Balke, 16 Wohnhäuser in Freiburg-Littenweiler. In der Johannisbergstraße 2-8 und 10-36 entstanden 20 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken. Zu jeder Wohnung gehörte ein Gartengrundstück für die Selbstversorgung.



Blick auf die Häuserzeile Johannisbergstraße 10-36 in Freiburg-Littenweiler



In der Bauhöferstraße 130-160 in Haslach-Gartenstadt entstanden 1921/22 16 Einfamilienhäuser mit Nutzgärten.

Ein weiteres Neubauprojekt realisierte die Heimbau in diesen Jahren in der Gartenstadt in Freiburg-Haslach. Auf Erbbaugrundstücken in der Bauhöferstraße entstanden 16 Einfamilienhäuser, jeweils ausgestattet mit drei Zimmern, Küche, Mansardenzimmer sowie Garten.

Die Arbeiten an weiteren Neubauvorhaben in der Gartenstadt (Freiligrathstraße 71-101) und in Littenweiler (Hansjakobstraße 14-52) fanden 1923, dem Höhepunkt der Hyperinflation, ein jähes Ende. Da im Zuge der massiven Geldentwertung Millionen, Milliarden und schließlich auch Billionen von einem Tag auf den anderen ihren Wert verloren, war es der Heimbau nicht mehr möglich, entsprechende Summen für den Bau der Wohnhäuser aufzubringen, sondern sie war gezwungen, die begonnenen Gebäude gegen Entschädigung der Stadt Freiburg zu überlassen. Der einzig mögliche Weg, den Bau bis zu der in Aussicht gestellten

Währungsstabilisierung einzustellen, war ihr verwehrt worden. Es handelte sich um insgesamt 36 Wohnungen.

Die Vermietung und Verwaltung verblieben nach ihrer Fertigstellung durch die Stadt bis zum Jahr 1953 bei der Heimbau.

Aufgrund der allgemeinen Materialknappheit wurde die Genossenschaft seitens der Stadt Freiburg dazu verpflichtet, die Ein- und Zweifamilienhäuser sparsam und in sehr einfacher Ausführung zu errichten. Dies und die minderwertigen Baumaterialien der Zeit machten nach wenigen Jahren „kostspielige Reparaturen“ notwendig, wie Geschäftsführer Karl Kuhn bereits 1930 in seiner „Geschichte der Heimbau E.G.M.B.H. Freiburg/BR.“ beklagte.



Keine Fusion mit dem Bauverein

Die Hyperinflation hatte viele Genossenschaften und Gesellschaften in eine wirtschaftlich prekäre Situation gebracht, so dass manch Unternehmen nicht mehr über ausreichend liquide Mittel verfügte. Getreu dem Solidaritätsgedanken „Zusammen sind wir stärker“ hegten die beiden Freiburger Baugenossenschaften Bauverein und Heimbau Fusionspläne. Auf ihrer Hauptversammlung im Jahr 1923 stellte sich jedoch die Mehrheit der Heimbau-Mitglieder gegen eine Verschmelzung. Stattdessen sorgten tat- und finanzkräftige Mitglieder dafür, dass sich ihre Genossenschaft wieder erholte und zu einem gesunden, „der Allgemeinheit dienenden Unternehmen“ entwickelte.

Interne Reformen

In den Gründungsjahren litt das Image der Heimbau daran, dass die ehrenamtlich tätigen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder ihre Ämter schon nach wenigen Monaten wieder aufgaben, weil die Tätigkeiten keinen Lohn einbrachten, gleichwohl aber viel Zeit beanspruchten. Auch war das Interesse für ein Engagement in der Genossenschaft in dem Moment abgeflacht, als sich herausstellte, dass die errichteten Einfamilienhäuser nicht, wie in der Heimstättenbewegung der Zeit üblich, als Eigenheime verkauft, sondern im Besitz der Genossenschaft verbleiben und ausschließlich vermietet werden sollten. Von den fünfzehn Gründungsmitgliedern im Aufsichtsrat verblieben nur Willi Winter und Bauoberinspektor Emil Kähny, die sich



Gesamtansicht der Häusergruppe Hansjakobstraße 32-46 in Freiburg-Littenweiler

über 30 Jahre in uneigennütziger Weise als Schriftführer bzw. Architekt in die Baugenossenschaft einbrachten und dafür viel Zeit und Geld investierten.

Eine stabile genossenschaftliche Geschäftsführung gab es erst ab 1925, als Vorstandsobmann Wilhelm Meier und der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Hermann Sailer durchgreifende interne Reformen durchführten, die für eine gesunde finanzielle Basis und für Konstanz in der Geschäftsführung sorgten. Persönlichkeiten wie er, Albert Blattmann und Emil Wießler übten das Vorstandsamt danach über Jahrzehnte hinweg mit Herz und Verstand zum Wohle der Genossenschaft aus. Wie sehr sich Studienrat Wilhelm Meier der Heimbau verbunden fühlte, zeigt auch der Umstand, dass er der städtischen Sparkasse sein komplettes Privatvermögen als Sicherheit verpfändete, um eine geplante Häusergruppe an der Stefan-Meier-Straße realisieren zu können.

Ein neues Kapitel im Wohnungsbau

Nach Überwindung der Inflation 1924/1925 wurde in Deutschland ein neues Kapitel im Wohnungsbau aufgeschlagen. Gestärkt durch die internen Reformen, machte sich die Heimbau ans Werk, die 56 Einfamilienhäuser ihres Bauprogramms zu realisieren. In solider Bauweise und qualitativ höherwertigerer Ausstattung als in den Vorjahren wurden sukzessive ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen in der Friedhofstraße (Brühl-Beurbarung), zehn Einfamilienhäuser mit 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in der Dimmlerstraße sowie ein Doppelhaus in der Hansjakobstraße mit vier Wohnungen im Stadtteil Littenweiler errichtet, zu denen jeweils ein Mansardenzimmer sowie ein bereits angelegter Nutz- und Ziergarten gehörte.

Auf die von Architekt Curt Holtz geplante Einfamilienhaus-Siedlung in der Dimmlerstraße 11-29 war man besonders stolz, zählte sie doch aufgrund ihrer Ausstattung und Gestaltung, so der damalige Geschäftsführer Karl Kuhn, „zu den schönsten und besten Häusern der Heimbau“.



Das 1925 fertiggestellte „Stockwerkshaus“ in der Friedhofstraße 69 hob sich durch seine gefällige Architektur und größeren, höheren Räumen von den ersten Siedlungshäusern der Nachkriegszeit ab. Insbesondere zeichnete es eine besonders gute Bauausführung aus.

Die Einfamilienhaus-Gruppe in der Dimmlerstraße 11-29 im Stadtteil Littenweiler zählte 1926 zu den schönsten im Besitz der Heimbau.



Der große Wurf

Auf der Suche nach neuen Baugrundstücken, sowohl für den Bau neuer Wohnungen als auch für eine neue Geschäftsstelle, wurden die Genossen 1926 abermals in der Stefan-Meier-Straße fündig, diesmal auf dem Grundstück einer Kleingartenanlage, die für das Bauvorhaben (schon damals) weichen musste. Während der Verhandlungen mit der Stadt Freiburg zeichnete sich ab, dass ein Festhalten am Bau von Einfamilienhäusern aufgrund der sehr hohen Grundstückspreise (schon damals) nicht möglich sein würde. Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen daher, auf dem neu erworbenen Grundstück Mehrfamilienhäuser zu errichten.



In der Bauzeichnung des Architekten Curt Holtz ist die schlossähnliche Gesamtanlage des „Heimbau-Blocks“ gut zu erkennen.

Nach dem Erwerb des 6300 Quadratmeter großen Areals an der Stefan-Meier-Straße und Sonnenstraße übernahm Architekt Curt Holtz die Planungen für das aus fünf Gebäudeflügeln bestehende Mehrfamilienhaus-Ensemble. In einem der Gebäude, dem Mittelbau, sollten auch die neuen Geschäftsräume ihren Platz finden, da die beengten Raumverhältnisse in der Stefan-Meier-Straße 97 den wachsenden Aufgaben der Genossenschaft nicht mehr gerecht wurden. Noch heute - 90 Jahre später - befinden sich die Büros der Heimbau in diesem Gebäude.



Bis 1929 befand sich die Geschäftsstelle der Heimbau in der Stefan-Meier-Straße 97. Ein Jahr später bezog sie ihren heutigen Stammsitz in der Stefan-Meier-Straße 157.

Am 21. Mai 1928 reichte die Genossenschaft einen der vielen Entwürfe, die Architekt Curt Holtz angefertigt hatte, zur Baugenehmigung bei der Stadt Freiburg ein. Nach nur sechs Wochen, am 5. Juli 1928 erfolgte der erste Spatenstich für das bisher umfangreichste Neubauvorhaben der Heimbau. Die Baukosten betragen insgesamt 1,2 Millionen Reichsmark.

Der markante Gebäudekomplex, im Volksmund als „Heimbau-Block“ bekannt, umschließt noch heute einen weitläufigen, einladenden Innenhof. Der architektonische Gesamteindruck erinnert an eine barocke Schlossanlage, was um so bemerkenswerter ist, als das gesamte Wohnquartier von Anfang an für Arbeiter geplant war, eine Bevölkerungsgruppe, die die Genossenschaft bis dato eher nicht im Blick hatte.



Auf diesem Areal in der Stefan-Meier-Straße entstand in den Jahren 1928 bis 1930 der städtebaulich markante Heimbau-Komplex.

Nach dem Prinzip „Das Beste ist gerade gut genug“ errichtete die Heimbau „eine gediegene, mustergültige“ Wohnanlage mit 75 Mietwohnungen. Angefangen vom Linoleumboden in bester Qualität, Buchenparkett im Dachgeschoss, Küchen mit Steinholzboden, Doppelfenstern (schon damals), teilweise Glas-Flügeltüren und Treppen aus Eichenholz, bis hin zu großzügig geschnittenen Wohnräumen mit 14 bis 24 Quadratmetern Wohnfläche, drei Meter hohen Decken sowie geräumigen Speiseschränken mit Frischluftzufuhr. Zum Wohnkomfort gehörten darüber hinaus Speicher- und Kelleranteile, Waschküche und Freiflächen mit Spielplatz, Planschbecken und Ruhebänken. Im Mitteilungsblatt der Heimbau, das von 1928 an vierteljährlich erschien, heißt es dazu:

„Wir haben also neben dem Bauen von gesunden Wohnungen auch eine gewisse Wohnkultur betrieben. Hoffen wir, daß auch zufriedene und glückliche Menschen, die vom genossenschaftlichen Geist beseelt sind, Einkehr halten.“



Der erste Bauabschnitt mit der Mittelgruppe Stefan-Meier-Straße 155-159, zu der auch das neue Geschäftsgebäude gehörte.



Das Sitzungszimmer der Heimbau im neuen Geschäftsgebäude Stefan-Meier-Straße 157

Großzügig geschnittene Grundrisse sowie eine gediegene Ausstattung zeichneten die Wohnungen im Heimbau-Ensemble um 1930 aus.





Fotoreihe links, von oben nach unten:

Zügig schritten die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt Sonnenstraße 1+3 voran. Rechts im Bild ist der Mittelbau mit der neuen Geschäftsstelle der Heimbau zu sehen.

Im dritten Bauabschnitt entstanden die Gebäude an der Stefan-Meier-Straße 147-151.

Das Bild zeigt die Hofansicht Stefan-Meier-Straße 147-151 mit Spielplatz.

Gesamtansicht des Heimbau-Blocks von der Bahn aus gesehen



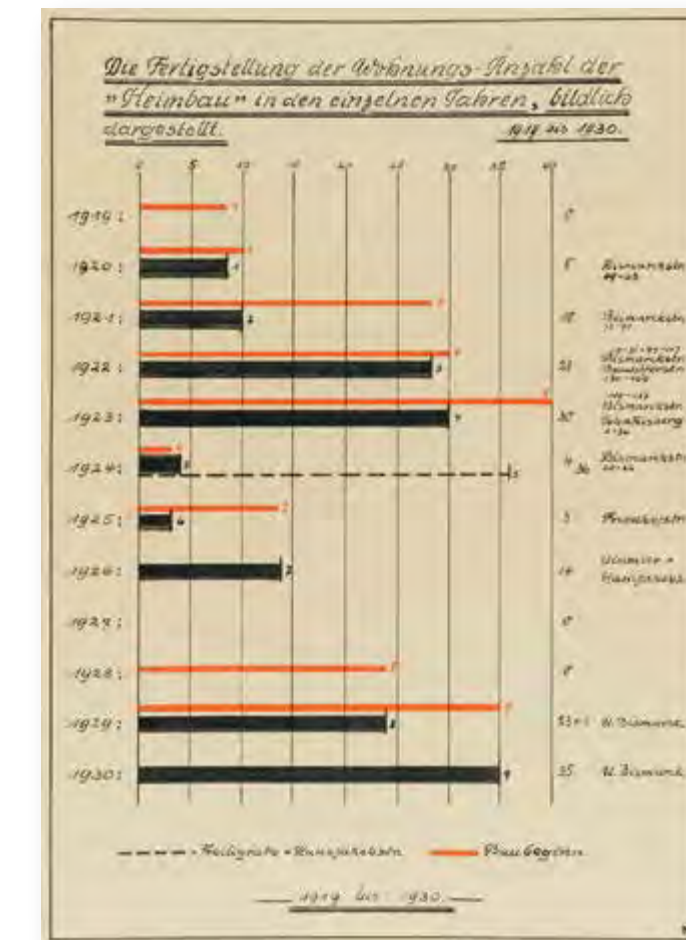
Das Heimbau-Ensemble

So zügig wie das Neubauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung in Angriff genommen worden war, schritten auch die Bauarbeiten im Heimbau-Ensemble voran, das zunächst in vier Bauabschnitten geplant war. Da die Baupreise 1929 jedoch niedrig waren und außerdem der Wegfall öffentlicher Darlehen drohte, entschloss sich die Heimbau zum direkten Weiterbau der Abschnitte III und IV. Diese Entscheidung sollte sich am Ende als sehr vorteilhaft erweisen, wurde sie doch mit einer erheblichen Kosteneinsparung belohnt.



Zuerst bezogen wurde 1929 der 2,5-geschosige Mittelbau entlang der Bahnlinie mit acht 3-Zimmer-Wohnungen und der Geschäftsstelle mit Sitzungszimmer, Geschäftszimmer, Baubüro und Waschraum. Im zweiten Bauabschnitt Sonnenstraße 1+3 wurden die Gebäude um ein Geschoss aufgestockt; es entstanden fünfzehn 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, zu denen großenteils eine Mansarde und ein Balkon gehörten.

Nach Fertigstellung des Heimbau-Ensembles 1930 konstatierte Geschäftsführer Karl Kuhn ein beachtliches Gesamtergebnis genossenschaftlichen Wirkens. Trotz widriger Umstände hatte die Heimbau binnen elf Jahren 86 Einfamilienhäuser und 14 Mehrfamilienhäuser mit 69 Mietwohnungen realisiert. Darüber hinaus oblag ihr die Verwaltung von 36 Einfamilienhäusern in der Freiligrathstraße und Hansjakobstraße. Im Zeitraum 1919 bis 1939 stieg die Anzahl der Mitglieder insgesamt auf 885.



Akribisch aufgelistet wurde die wachsende Zahl der Wohnungsfertigstellungen von Geschäftsführer Karl Kuhn für den Zeitraum 1919 bis 1930.

Der Heimbau-Block von der Stefan-Meier-Straße aus gesehen mit Blick auf die Sonnenstraße

Zeit des gemeinsamen Wiederaufbaus



Im Kriegsjahr 1944 wurde das Quartier an der Stefan-Meier-Straße durch den schweren Luftangriff auf Freiburg teilweise zerstört oder stark beschädigt, ebenso wie rund ein Drittel der Heimbau-Häuser in anderen Stadtteilen. Trotz des Material- und Arbeitskräftemangels in der Nachkriegszeit zeigte sich im rasch begonnenen Wiederaufbau der lebendige Gemeinschaftssinn der Genossen. Jeder brachte sich nach seinen eigenen Möglichkeiten ein, entweder bei der Materialbeschaffung oder durch aktive Mitarbeit.

Die Auswirkungen der Währungsreform von 1948, mit der die Deutsche Mark zum alleinigen Zahlungsmittel wurde, während die bisher gültige Reichsmark und Rentenmark zwangsumgetauscht und im Verhältnis 10:1 abgewertet wurden, bedeuteten auch für die Heimbau einen großen finanziellen Verlust. Durch die Zerstörung der Wohnhäuser hatten die Bauwerte

bereits 50 Prozent eingebüßt. Als belastend wirkte sich außerdem die Bildung der Umstellungsgrundschuld aus. Sie betrug eine Million D-Mark und musste einige Jahre später mit rund einer dreiviertel Million als Hypothekengewinn-Abgabeschuld bilanziert werden. Die verzinsliche Tilgung der Lastenausgleichsabgabe lief erst im Jahre 1979 aus.

Obwohl fehlende Barmittel und Baumaterialien den Wiederaufbau erschwerten, gelang es der Heimbau, im Wettlauf mit der großen Wohnungsnot bis Mitte der 50er Jahre einen Großteil der Wohnungen und Einfamilienhäuser zu ersetzen und beschädigte Gebäude wiederherzustellen. Im Zuge dessen wurden die zerstörten Einfamilienhäuser in der Stefan-Meier-Straße 57-63 1953 zugunsten einer besseren Raumnutzung durch eine Wohnanlage mit 28 Wohnungen und Garagen ersetzt.

Im Kriegsjahr 1944 wurde das Areal an der Stefan-Meier-Straße durch einen schweren Luftangriff teilweise zerstört oder stark beschädigt. Wiederaufgebaut wurden von 1945 bis 1949 die Wohngebäude in der Sonnenstraße 1+3 sowie Stefan-Meier-Straße 147-165.



Ensembleschutz für den Heimbau-Block

Nach seinem Wiederaufbau stellte das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg den Heimbau-Block unter Ensembleschutz. Es bezeichnete den „an ein barockes Schloss erinnernden Gesamteindruck der Anlage“ als bemerkenswert für einen Arbeiterwohnbau. Folglich bestehe wegen „ihrer städtebaulichen, architektur- und sozialgeschichtlichen Bedeutung aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung“. 1981 und 2006 wurde das Ensemble gemäß den Auflagen der Denkmalschutzbehörde umfangreich modernisiert.

Nach Kriegsende erfolgte die Umbenennung der Bismarckstraße, in der die Heimbau im Lauf der Jahrzehnte so viele Wohnungen und Häuser errichtet hatte, in Stefan-Meier-Straße. Sie erinnert an den führenden Reichstagsabgeordneten der SPD, der im Nationalsozialismus von einem seiner Nachbarn denunziert worden war und 1944 im Konzentrationslager Mauthausen ums Leben kam.

Zur sogenannten „Stammgruppe“ gehörten auch die 1924 realisierten Wohnhäuser Tennenbacher Straße 20-26.





Bauboom der 50er Jahre

Neben dem Wiederaufbau nahm die Baugenossenschaft zu Beginn der 50er Jahre auch ihre Neubauplanungen wieder auf und leistete in den Folgejahren mit über 200 öffentlich geförderten Sozialwohnungen einen entschiedenen Beitrag zur Schaffung des in Freiburg so dringend benötigten Wohnraums – unter anderem für die wachsende Zahl an Kriegsheimkehrern und Flüchtlingen. In dieser Zeit erreichte der allgemeine Wohlstand wieder das Niveau der Vorkriegsjahre und ließ das Bedürfnis nach Komfort in den Vordergrund treten. Den sich wandelnden Wohnbedürfnissen gemäß setzte die Heimbau höhere Wohnungsstandards um. So entstand beispielsweise in Freiburg-Herdern das städtebaulich markante Gebäudeensemble in der Oken-, Händel- und Haydnstraße mit 90 Wohnungen, das 2006/2007 einer Gesamtmodernisierung unterzogen wurde. Immer öfter waren nun, bedingt durch die fortschreitende Motorisierung, bei den Neubauten auch Garagen mit einzuplanen sowie bei Bestandsbauten nachzurüsten.

In den Jahren 1951/1952 entstanden im Karree Okenstraße - Haydnstraße - Händelstraße vier Wohngebäude in Form einer Blockrandbebauung mit 90 Wohnungen und einem weitläufigen Innenhof im beliebten Stadtteil Herdern.

Immer öfter waren aufgrund der fortschreitenden Motorisierung in den 50er Jahren bei Neubauten auch Garagen mit einzuplanen und bei Bestandsbauten nachzurüsten.



1953 bezogen fünf Familien ihre Neubauwohnungen auf dem einstigen Trümmergelände Gießenstraße 13; in den Folgejahren realisierte die Genossenschaft 50 Wohnungen in der Hugstetter Straße und im Gärtnerweg, weitere 30 Wohnungen und Garagen in der Breisacher Straße sowie diverse Wohnungen in der Elsässer Straße und Eschholzstraße. Beispielhaft für den öffentlich geförderten Wohnraum dieser Zeit stehen auch die 1957/1958 erbauten Mehrfamilienhäuser Münchhofstraße 11-13 mit 15 Mietwohnungen und Garagen im beliebten Freiburger Stadtteil Herdern. Bis zum Ende der 50er Jahre wurde neben der Wiederaufbauleistung die beachtliche Anzahl von rund 120 neuen Wohnungen fertiggestellt. In der Jubiläumsschrift von 1969 heißt es anlässlich des 50-jährigen Bestehens der Genossenschaft:

„Trotz aller Schwierigkeiten hat die Heimbau zur Beseitigung der großen Wohnungsnot in Freiburg beitragen können, insbesondere durch ihre Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau.“

Auch fünfzehn Jahre nach Kriegsende gab es zu wenig Wohnungen, waren doch Millionen aus dem Krieg heimgekehrte Menschen und Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Angesichts des auch in der Stadt Freiburg vorherrschenden Wohnungsmangels hätte die Heimbau gern mehr gebaut. Vorstand Siegfried Leimstoll beklagte auf der Mitgliederversammlung 1959, dass er die Entwicklung der Genossenschaft nicht voraussagen könne, da der Erwerb von geeigneten Baugrundstücken ebenso schwierig sei wie die Inanspruchnahme öffentlicher Finanzierungsmittel, die an „fast untragbare Zweckbindungen“ geknüpft seien. Im Zeitraum von 1945 bis 1965 hatte das genossenschaftliche Unternehmen neben drei Betreuungsbauten insgesamt 417 Wohnungen wieder aufgebaut oder neu erstellt.



Ein Beispiel für öffentlich geförderten Wohnungsbau in den 50er Jahren sind die Mehrfamilienhäuser Münchhofstraße 11-13 mit 15 Mietwohnungen und Garagen, die die Heimbau 1958 im beliebten Freiburger Stadtteil Herdern realisierte und 2015 zeitgemäß modernisierte.

1960 bis 1990 – Modernisierungsoffensive und immense Leistungen im sozialen Wohnungsbau

Fehlende Baugrundstücke auf der einen Seite und gewachsene Ansprüche an den Wohnkomfort auf der anderen rückten den Fokus auf sukzessives Modernisieren im Bestand. Heutige Standards wie Balkone, Einbaubäder, dichte Lärmschutzfenster, moderne Heizungsanlagen und eine zentrale Warmwasserversorgung gehörten deshalb bereits ab Mitte der 60er Jahre zum Standard genossenschaftlichen Wohnens bei der Heimbau. 20 Jahre später war der komplette Wohnungsbestand umfangreich modernisiert. Darüber hinaus entstanden bis 1981 über 250 weitere Wohnungen in den Stadtteilen Littenweiler, Stühlinger und Zähringen sowie in Gundelfingen. In Freiburg-Bischofslinde wurden 1968 die mit finanziellen Mitteln der Deutschen Bundespost geförderten Hochhäuser Am Bischofskreuz 21/23 errichtet. Bezogen wurden die 64 Wohnungen von Postbediensteten.

1968 wurden die mit finanziellen Mitteln der Deutschen Bundespost geförderten Hochhäuser Am Bischofskreuz 21/23 mit insgesamt 64 Wohneinheiten von Postbediensteten bezogen.



In den 70er Jahren errichtete die Heimbau in Gundelfingen über 100 moderne neue Wohnungen, so zum Beispiel in der Hansjakobstraße 1-5b.

Bedingt durch die in den 80er Jahren erneut ansteigende Wohnungsnachfrage legte die Genossenschaft 1986 ein umfassendes Neubauprogramm auf, das den Immobilienbestand bis Mitte der 90er Jahre um 175 Mietwohnungen auf rund 950 Wohnungen anwachsen ließ. Allerdings waren auch diese auf lange Sicht teuer bezahlt, denn die Neubaumaßnahmen wurden überwiegend mit öffentlichen Mitteln oder Wohnungsfürsorgedarlehen finanziert, und waren somit an diverse Sozialbindungen gekoppelt. Die Heimbau war im Lauf der Jahrzehnte in bedeutendem Maße der Aufforderung der Stadt Freiburg gefolgt, sich beim Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen zu beteiligen, um dem riesigen Bedarf an preiswerten Mietwohnungen zu entsprechen. Beispiele hierfür sind die im Stadtteil Zähringen errichteten fünf Wohngebäude in der Offenburger Straße 63-69 oder das Mehrfamilienhaus in der Kehler Straße 38.

1980 entstanden die Wohnhäuser Offenburger Straße 63-69 mit 31 Mietwohnungen und einer Tiefgarage. 23 Wohnungen wurden im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus realisiert, 12 Wohnungen waren Bediensteten der Deutschen Bundespost vorbehalten.



Die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1990

Mehr und mehr zogen sich Bund und Länder im Lauf der 80er Jahre aus dem klassischen sozialen Wohnungsbau zurück. 1930 hatte der Gesetzgeber mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eine einheitliche Rechtsgrundlage für die Rechte und Pflichten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen geschaffen. 1932 wurde auch die Heimbau offiziell als gemeinnütziges Unternehmen anerkannt. Für die Verpflichtung, ihr Vermögen ausschließlich für die sozialorientierte Wohnversorgung einzusetzen, waren Genossenschaften im Gegenzug von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer befreit. Über fünfzig Jahre leistete die gemeinnützige Wohnungswirtschaft auf diese Weise einen grandiosen Beitrag für den sozialen Wohnungsbau.

1988 trat schließlich das Steuerreformgesetz in Kraft, das auch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31. Dezember 1989 beinhaltete. Es bewirkte, dass die gesetzlichen Sozialbindungen entfielen und Genossenschaften voll steuerpflichtig wurden. Ein Umstand, an den sich die gemeinnützigen Unternehmen erst noch gewöhnen mussten, erforderte es doch die Bildung von Steuerrücklagen und eine anders geartete Rechnungslegung.



Das moderne Mehrfamilien-Hochhaus Kehler Straße 38 in Freiburg-Zähringen wurde in den 90er Jahren im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus realisiert.

1993 und 2013 wurden die Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Johannisbergstraße 2-36 im Stadtteil Littenweiler liebevoll modernisiert.



Die Mehrfamilienhäuser in der Boelckestraße 15/17 und 3-7 entstanden Mitte der 90er Jahre im Stadtteil Freiburg-Unterwiehre im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaus.



Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimbau e.G.m.b.H. firmierte deshalb ab 1991 ohne den Zusatz als Heimbau Freiburg eG. Die gemeinnützigen Unternehmensziele jedoch, die per se ja genossenschaftliche sind, blieben davon unberührt.

Neue Wohnungsbauoffensive

Wohnungsknappheit und steigende Mieten ließen in den 90er Jahren die Nachfrage nach Wohneigentum erneut steigen. Die Heimbau trug dieser Entwicklung Rechnung und plante zunehmend auch Eigentumswohnungen. Gleichzeitig gaben Vorstand und Aufsichtsrat 1996 das Ziel aus, den Eigenbestand an Mietwohnungen durch kontinuierliche Neubauten auf insgesamt 1000 Einheiten zu erhöhen. Die Heimbau hatte zu diesem Zeitpunkt fast 1800 Mitglieder, die über ein Geschäftsguthaben von 3,5 Millionen DM verfügten.

Realisiert wurden bis zum Ende des Jahrhunderts insgesamt noch 124 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 28 Eigentumswohnungen in den Stadtteilen Herdern, Unterwiehre und Littenweiler sowie in der Gemeinde Gundelfingen. Im Karree Hugstetter Straße – Gärtnerweg – Breisacher Straße errichtete die Heimbau 1997 mit Zuschüssen aus dem Wohnumfeldprogramm des Landes eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen im Innenhof. Auf der Tiefgarage selbst entstand eine großzügige Grünanlage mit Kinderspielplatz, die Bewohner erhielten in dem Zuge neue Balkone mit Blick in den parkähnlich angelegten Innenhof. Investiert wurde weiterhin auch in den Bestand, so etwa in die Häuser Johannisbergstraße 2-36.

In der Ortsmitte der nördlich von Freiburg gelegenen Gemeinde Gundelfingen errichtete die Heimbau im Jahr 2001 ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit Maisonettewohnungen und Ladenflächen für den Einzelhandel.



Genossenschaften wachsen zur Heimbau-Familie

2004 fusionierte die Heimbau mit der wirtschaftlich sehr gut aufgestellten Baugenossenschaft Teningen, deren Mietwohnungsbestand sie seit 1987 verwaltete, und für die sie zuvor bereits die Baubetreuung von Neubauprojekten übernommen hatte.

Am 14. Juli 2004 unterzeichneten die Vorstände und Aufsichtsratsvorsitzenden der Heimbau Freiburg Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Teningen eG den Verschmelzungsvertrag. Die Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften beschlossen im Folgejahr die Firmierung unter dem Namen Heimbau Freiburg-Teningen



eG. Wie die Heimbau wurde auch die Teningen Genossenschaft im Jahr 1919 gegründet. Im Zuge der Fusion wuchs der Wohnungsbestand der Heimbau um 80 Wohneinheiten und Garagen.

Die folgenden Jahre waren von unermüdlichem Engagement geprägt. Mit straffem Kostenmanagement, Umstrukturierungsmaßnahmen und einer sorgfältigen Bestandsanalyse verbesserte sich die wirtschaftliche Situation der Heimbau kontinuierlich. Durch den sozialverträglichen Verkauf kleiner Mehrfamilien- und Reihenhäuser konnten Modernisierungsmaßnahmen intensiviert, Darlehen früher zurückgezahlt und Erbbaugrundstücke in der Dimmler-, Hansjakob- und Johannisbergstraße im Stadtteil Littenweiler erworben werden. In der neuen Konstellation der Heimbau-Familie wurden bestehende Verbindlichkeiten binnen acht Jahren um 10 Millionen Euro reduziert und gleichzeitig Investitionen in Millionenhöhe in die energetische Gebäude- und Wohnungsmodernisierung getätigt.

Am 14. Juli 2004 unterzeichneten die Vorstände und Aufsichtsratsvorsitzenden der Heimbau Freiburg Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Teningen eG den Verschmelzungsvertrag. Die Aufsichtsratsvorsitzenden Fritz Karcher aus Teningen und Markus Geißler aus Freiburg (v.l.n.r.) bekräftigen den Zusammenschluss ihrer Genossenschaften.

2000 - Erneuerung und Wachstum

Mehr und mehr erwies sich der große Bestand an Einfamilienhäusern als ungünstig für die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Sie brachten nur geringe Mieterträge ein, verursachten im Lauf der Jahre aber hohe Instandhaltungskosten. Auch der Umstand, dass die Heimbau mit ihren Neubaumaßnahmen bis in die 90er Jahre hinein überwiegend auf Freiburg fokussiert gewesen war und dazu von der Stadt Grundstücke erworben hatte, verbunden mit der Auflage, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, erwies sich als nachteilig für solides nachhaltiges Wirtschaften. Genossenschaften stehen zwar von jeher für preisgünstiges Wohnen und sozialen Zusammenhalt, ihr Geschäftsbetrieb unterliegt jedoch denselben Marktmechanismen wie gewinnorientierte Wohnungsunternehmen.

Es galt daher, im Zuge weiterer Reformen die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens wiederherzustellen und die Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialem Auftrag auszutarieren.

Im Jahr 2000 übernahm Martin Weiner, der seit 1995 als nebenamtliches Vorstandsmitglied für die Heimbau tätig war, das Amt des geschäftsführenden Vorstands. Unter seiner Ägide wurde das bauliche Engagement in die Region ausgedehnt. Beispielhaft hierfür steht der von seinem Vorgänger Siegfried Leimstoll initiierte Neubau eines hochwertigen Wohn- und Geschäftshauses in der Ortsmitte von Gundelfingen – einer prosperierenden 12.000 Einwohner zählenden Gemeinde im Norden Freiburgs. Beispielhaft war ebenso die von Siegfried Leimstoll vorbereitete gelungene Kooperation mit der Kommune und der Freiburger Wohnungsgenossenschaft Bauverein Breisgau. Als Bauherrengemeinschaft realisierten die drei gemeinsam eine zweigeschossige öffentliche Tiefgarage bei diesem Projekt.

Die Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Heimbau in die Region wurde in den Folgejahren entscheidend durch zwei Fusionen mit Baugenossenschaften im Breisgau begünstigt.



Die Geschäftsstelle der Heimbau Breisgau in der Stefan Meier-Straße 157



Den Abschluss der umfangreichen Modernisierung feierte die Heimbau 2007 gemeinsam mit Mietern, befreundeten Unternehmen und Vertretern der Stadt Freiburg.



Modernisierung eines lebhaften Denkmals

Zu den großen Investitionen in den 2000er-Jahren zählte die Sanierung des denkmalgeschützten Heimbau-Blocks in der Stefan-Meier-Straße/Sonnenstraße mit 75 Mietwohnungen und Verwaltungsgebäude. Nachdem das Ensemble bereits 25 Jahre zuvor einer umfangreichen Sanierung unterzogen worden war, wurden die zehn Wohngebäude 2006 erneut gemäß hoher Denkmalschutzauflagen energetisch modernisiert.

Nachhaltiges Finanzmanagement und die gemeinsame Kraftanstrengung von Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitern zeitigten eine überaus positive wirtschaftliche Entwicklung. Trotz Schuldenreduzierung und einem Investitionsvolumen von 20 Millionen Euro binnen zehn Jahren erhöhte sich das Eigenkapital der Genossenschaft von 2000 bis 2010 um 30 Prozent.

Zur Erhöhung des genossenschaftlichen Vermögens hatte auch der Erwerb von Erbbaugrundstücken im Stadtteil Littenweiler beigetragen. Aufgrund auslaufender Erbbauverträge entschied sich die Heimbau 2007 - zur besseren Planungssicherheit für Mieter und Unternehmen - das Gesamtareal in der Johannisbergstraße 2-36 mit einer Fläche von 5000 Quadratmetern zu erwerben. Fortgesetzt wurden nach der Fusion auch die energetischen Modernisierungen im Teninger Gebäudebestand.





Zur Modernisierung des Gebäudeensembles im Musikerviertel Oken-, Händel-, Haydnstraße 2006/2007 gehörten neben der energetischen Komplettanierung auch Investitionen in die Neugestaltung der Hauseingangsbereiche, Treppenhäuser und Außenanlagen.

Die 1960 erbauten Wohnhäuser Elsässer Straße 10-12 mit zwölf Wohneinheiten im Freiburger Stadtteil Mooswald wurden 2007 energetisch modernisiert.



Verantwortung für Generationen

„Meine Aufgabe als geschäftsführender Vorstand der Heimbau ist es, das genossenschaftliche Schiff nachhaltig auf Wachstumskurs zu halten, damit wir unseren Mitgliedern und Mietern auch in Zukunft zeitgemäßes und bezahlbares Wohnen bieten können.“

Martin Weiner



Die Mieter in den Heimbau-Quartieren fühlen sich wohl. Im lauschigen Innenhof des Heimbau-Blocks werden gern gemeinsame Feste gefeiert, bei denen Kinder eine besondere Rolle spielen dürfen.

2007 investierte die Heimbau in eine grundlegende energetische Modernisierung des Mehrfamilienhauses Hansjakobstraße 95 (Baujahr 1964) in Freiburg-Littenweiler.





Nach der Fusion mit der Baugenossenschaft Teningen wurde sukzessive auch der Gebäudebestand in der Gemeinde Teningen energetisch modernisiert. Das Foto zeigt die Feldbergstraße 14-16 im Jahr 2008.

2009 erfolgte die Modernisierung der Wohngebäude Rheinstraße 17/19 in Teningen.



Die Heimbau-Familie wächst weiter

Durch die Fusion mit der Baugenossenschaft Waldkirch im Jahr 2009 erfolgte eine weitere Vertiefung und Ausdehnung des geschäftlichen Wirkungsfeldes in den Breisgau. Da die Heimbau zuvor bereits die Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands in der Orgelstadt Waldkirch übernommen hatte, wuchs zusammen, was längst zusammengehörte. 304 Mitglieder, 175 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 79 Garagen brachten die Waldkircher in die Heimbau-Familie mit. Unter der neuen Firmierung Heimbau Breisgau eG wuchs die Genossenschaft auf 2400 Mitglieder und 1300 Wohn- und Gewerbeeinheiten an. Ein Umstand, der alle Mitglieder von einem gewachsenen Wohnungs- und Dienstleistungsangebot profitieren ließ. Bemerkenswert ist, dass auch das Gründungsjahr der Waldkircher Genossenschaft – der nun Dritten im Bunde - auf das Jahr 1919 datiert.

In das Aufsichtsratsgremium wurde unter anderem Richard Leibinger, damaliger Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Waldkirch, gewählt. Die beiden nebenamtlichen Vorstandsämter wurden mit Helmut Meesen (Teningen) und Hugo Ruppenthal (Waldkirch) besetzt.

Durch die Fusion war die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 1869 auf über 9000 Anteile gestiegen. Die erneute Stärkung der Finanzkraft ließ in den Folgejahren eine weitere Intensivierung der Modernisierungsmaßnahmen in Freiburg und den Breisgau-Gemeinden zu. Die Ausdehnung ihrer Geschäftstätigkeit in die Region ermöglichte der Heimbau mittels Neubaumaßnahmen erstmals wieder in die Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes



Die Aufsichtsratsvorsitzenden Markus Geißler (Heimbau Freiburg-Teningen eG) und Rüdiger Schirmeister (Baugenossenschaft Waldkirch eG) bei der Unterzeichnung des Verschmelzungsvertrages am 7. April 2009 in Freiburg.

zu investieren. So konnten in der Stadt Waldkirch wenige Jahre später attraktive städtebauliche Neubauvorhaben entwickelt und realisiert werden.

Auch in den Freiburger Wohnungsbestand wurde kräftig investiert. So zum Beispiel 2009/2010 allein 1,3 Millionen Euro in die Mehrfamilienhäuser Münchhofstraße 11-13 und Sautierstraße 46-48 im Stadtteil Herdern. 2012 stockte die Heimbau ihr Investitionsvolumen noch einmal deutlich auf und schloss die energetische Sanierung aller Gebäude und Wohnungen in Waldkirch ab. Von 2004 bis 2012 flossen allein 7,5 Millionen Euro in den Waldkircher Bestand.

Energetisch modernisiert wurden 2010 die Gebäude Scheffelstraße 14/Hödlerstraße 24/Hebelstraße 23 in Waldkirch. Viel getan wurde dabei auch für den Wohnkomfort, indem neue Balkone angebaut und Außenanlagen neu gestaltet wurden.





Im Stadtteil Freiburg-Herden wurden 2009/2010 die denkmalgeschützten Wohnhäuser Sautierstraße 46-48 (Baujahr 1914/1923) gemäß den Auflagen der Denkmalschutzbehörde energetisch saniert und denkmalpflegerisch hochwertig instandgesetzt.



Denkmalschutz und gute Energiebilanz

Bei den denkmalgeschützten Wohngebäuden in der Sautierstraße kamen hohe Auflagen des Denkmalschutzamtes zum Tragen. So durfte beispielsweise nur die straßenabgewandte Rückseite der Gebäude wärmedämmend werden, während die historischen Fassaden denkmalpflegerisch hochwertig instandgesetzt wurden. Eine gute Energiebilanz erzielen die Gebäude aber dennoch: Ein BHKW versorgt alle neun Wohneinheiten und die Gewerbeinheit umweltfreundlich mit Wärme und Strom.

2013 sanierte die Heimbau ihre 18 Ein- und Mehrfamilienhäuser Johannisbergstraße 2-36 in Freiburg-Littenweiler.





Innovatives Bauen im Breisgau

Neben umfangreichen Investitionen in den Bestand realisierte die Genossenschaft 2013/2014 in der Großen Kreisstadt Waldkirch ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit achtzehn Mietwohnungen, vier Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Das städtebaulich prägnante Eckgebäude in der Stadtmitte wurde vom Waldkircher Architekturbüro Michael Wolters mehrgenerationenfreundlich geplant und stellt einen gelungenen Beitrag zur Innenstadtaufwertung dar. Ladengeschäfte im Erdgeschoss bereichern die städtische Infrastruktur und tragen zur wohnortnahen Versorgung bei.

Mit einem Konzept für „Ärztliche Versorgung, seniorengerechtes Wohnen und Pflege“ realisierte die Heimbau 2017 gemeinsam mit dem Architekten Michael Wolters ein weiteres attraktives Neubauvorhaben in Waldkirch.

Das neue Wohn- und Geschäftshaus Bismarckstraße/Lange Straße im Zentrum von Waldkirch



oben: Die Einfamilienhäuser in der Dimmlerstraße 11-29 nach ihrer Sanierung im Jahr 2012

links: Die in Zeiten des Baubooms der 50er Jahre entstandenen Wohnhäuser Hugstetter Straße 15/17 (Freiburg Stühlinger) wurden 2013 ansprechend modernisiert.

rechts: Nach der energetischen Modernisierung der Wohngebäude Ludwig-Jahn-Straße 11/13 in Teningen freuten sich die sechzehn Mietparteien über neue größere Balkone und die Neugestaltung der Außenanlagen.

Der attraktive viergeschossige Neubau Am Bahnhofplatz 1 in Waldkirch bietet ein interessantes Wohnkonzept für Senioren.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften, eigenständiges Seniorenwohnen, eine ärztliche Praxis und ein Sanitätsfachgeschäft sorgen seit 2017 für eine wohnortnahe Versorgung.

Am Bahnhofplatz 1 entstanden Wohnräume für zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit jeweils zwölf Einzelzimmern, separaten Bädern, Gemeinschaftsraum und zentraler Kochinsel sowie neun Senioren-Mietwohnungen mit ein bis zwei Zimmern.

Für die Betreuung und Versorgung der Pflegebedürftigen wurde die Waldkircher Altenhilfestiftung St. Nikolai Spitalfonds ins Boot geholt. Attraktive Räumlichkeiten für eine chirurgische Praxis und ein Sanitätsfachgeschäft ergänzen das Konzept der wohnortnahen Versorgung.

Die Optimierung der medizinischen Infrastruktur im Herzen von Waldkirch - aber auch die gute Erreichbarkeit für Patienten aus dem gesamten Elztal waren der Stadt und der Heimbau ein besonderes Anliegen. Die kurzen Wege und die unkomplizierte Zusammenarbeit mit der Baurechtsbehörde ermöglichten deshalb eine Fertigstellung binnen anderthalb Jahren. Ein Übriges bewirkte die frühzeitige Einbindung der Nachbarn in die Planungsüberlegungen – sie begleiteten den Bauantrag von Anfang an mit großem Wohlwollen.

Über sonnendurchflutete großzügige Räume mit zentraler Kochinsel freuen sich die pflegebedürftigen Menschen, die in einer der betreuten Wohngemeinschaften ein neues Zuhause gefunden haben.



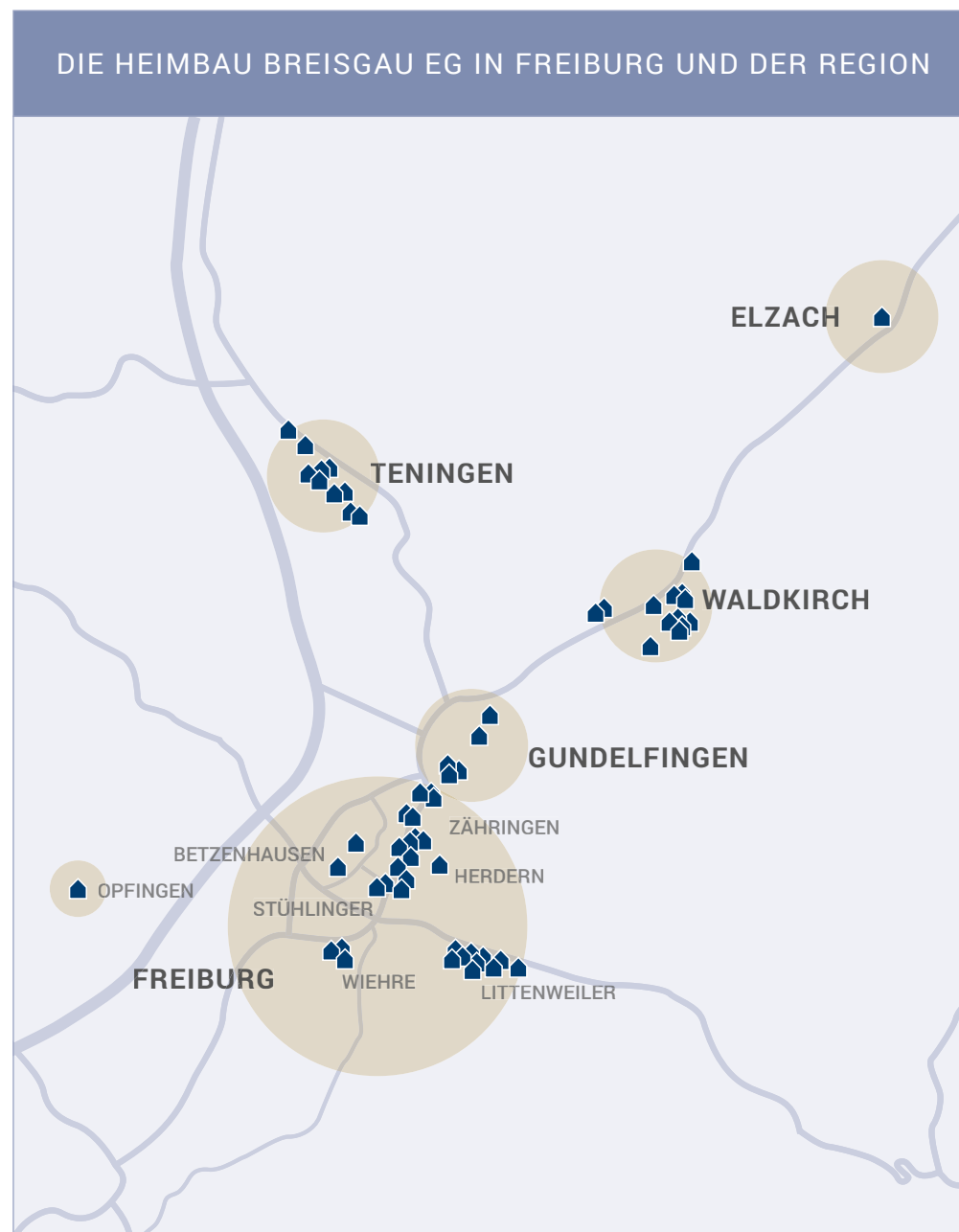
Am westlichen Stadtrand von Waldkirch, im Ortsteil Buchholz-Batzenhäusle, realisierte die Heimbau 2018 mit dem Architekturbüro Wolters eine außergewöhnliche Wohnanlage direkt am Mühlbach. Im Grün 10-16 entstanden fünf farblich aufeinander abgestimmte Wohnhäuser mit dreißig Mietwohnungen. Mitten in der Natur gelegen, inklusive freiem Blick auf den Hausberg Kandel haben es die Mieter dennoch nicht weit zur nächsten S-Bahn-Station.

Im Zeitraum 2000 bis 2017 investierte die Heimbau insgesamt 37 Millionen Euro in die energetische Modernisierung ihrer Wohngebäude. Über 90 Prozent weisen im Jubiläumsjahr eine gute Energieeffizienz auf. Die millionenschweren Investitionen Jahr für Jahr in Wohnungen und Gebäude sind nicht nur für den Klimaschutz und in ökonomischer Hinsicht von Bedeutung. Mit ihnen wird die Genossenschaft auch ihrem Auftrag und Anspruch gerecht, zeitgemäßen Wohnraum mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu fairen Mieten zu schaffen. Getreu dem Credo, erwirtschaftetes Eigenkapital in gemeinnütziger Weise für eine nachhaltige Wohnversorgung zu verwenden.





2017/2018 wurden die Mehrfamilienhäuser in der Breisacher Straße 28-32, im Gärtnerweg 1+3 und in der Hugstetter Straße 38+40 (Baujahr 1955) komplett modernisiert.



Die Mitarbeiter

Gemeinsam unterwegs

Seit ihrer Gründung vor 100 Jahren ist die Wohnungsbaugenossenschaft Heimbau kontinuierlich auf Wachstumskurs. Waren es 1919 noch 99, so gehören heute über 3600 Mitglieder der Heimbau-Familie an, und sie wächst jedes Jahr um mehrere hundert Neumitglieder. Der Erfolg, den die Genossenschaft heute verbuchen kann, wäre ohne das Engagement der für sie tätigen Menschen im Lauf ihrer hundertjährigen Geschichte nicht möglich gewesen. Über Jahrzehnte hinweg blieben geschäftsführende Vorstände, Aufsichtsräte und Mitarbeitende ihrer Baugenossenschaft tief verbunden und prägten so die Entwicklung der Heimbau zu einem dienstleistungsorientierten, modernen Wohnungsunternehmen mit flachen Hierarchien. Auch im Jubiläumsjahr 2019 engagiert sich die Genossenschaft im Neubau bezahlbarer Mietwohnungen. So sind in Gundelfingen fünfzehn Wohnungen, in der nordöstlich von Freiburg gelegenen Stadt Elzach zwölf Wohnungen projektiert.



Der Aufsichtsrat

Unternehmenskennzahlen Heimbau Breisgau eG	
Gründungsdatum	12. Mai 1919
Eintragung ins Genossenschaftsregister Freiburg	22. Mai 1919
Mitglieder	3.612
Gez. Geschäftsanteile	18.225
Genossenschaftliches Gesamtvermögen	70,9 Mio. Euro
Mitarbeiter (Voll-/Teilzeit//BA)	19
Mietwohnungen	1.236
Gewerbeeinheiten	26
Tiefgaragen-/ Einzelstellplätze	71
Wohnungseigentumsverwaltung	3 Eigentümergemeinschaften (78 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten)
Stand: 31.12.2017	

Quellen

Marvin Brendel: Genossenschaftsgeschichte.Info, in: geschichtskombinat.de, Berlin
 Anton Burkard: Badische Heimat 1/2006, Freiburg
 Barbara Crome (2007): Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2007
 Dr. Christian Lieberknecht (2013): 65 Jahre DW Die Wohnungswirtschaft, GdW Berlin, in: www.haufe.de

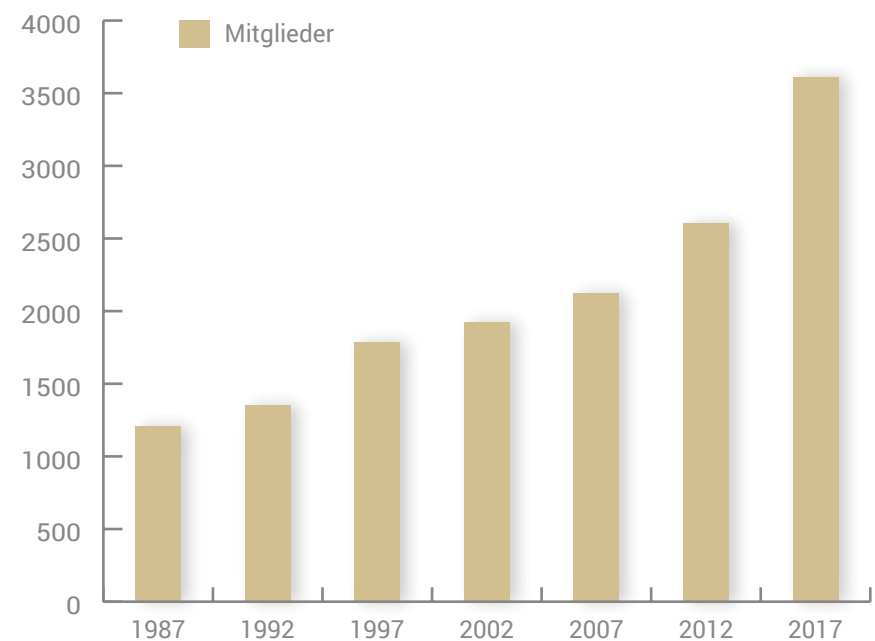
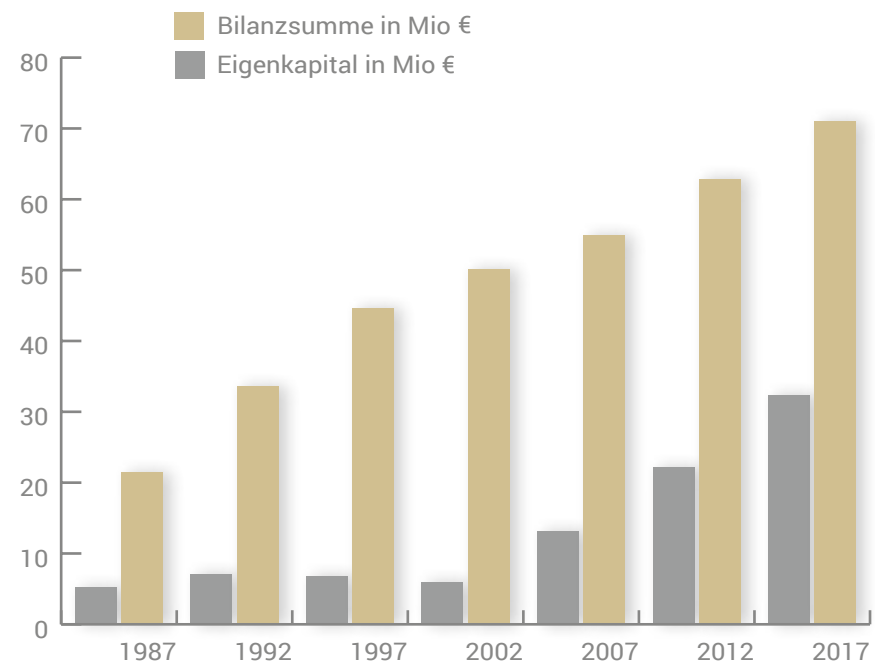
Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt: Heimbau Breisgau eG – Martin Weiner

Heimbau Breisgau eG, Stefan-Meier-Str. 157, 79104 Freiburg
 Tel.: +49 761 38558 0 · info@heimbau-breisgau.de · www.heimbau-beisgau.de

Konzeption und Redaktion: Büro für PR | TEXTE | REDAKTION Karina Mrowetz
 Gestaltung: purDesign Sabine Bröker

Fotos: Heimbau Breisgau eG | Uwe Stohrer | Jürgen Brandel | Sabine Bröker
 Druck: Herbstritt GmbH



Der Vorstand
 Hugo Ruppenthal (nebenamtlich) und Martin Weiner

Nachwort

Seit 100 Jahren engagiert sich die Freiburger Wohnungsbaugenossenschaft Heimbau für sicheres bezahlbares Wohnen. Zu allen Zeiten ging es darum, genügend und gleichwohl zukunftsfähigen Wohnraum mit guter Qualität bereitzustellen, und dafür so manches Mal gewohnte Pfade zu verlassen. Ob die von der Siedlungsidee beseelte Mittelstandsgenossenschaft in den Anfangsjahren, die Hinwendung zum Mehrfamilienhausbau und Öffnung für alle Einkommensgruppen oder ihr beachtliches Engagement für den sozialen Wohnungsbau.

Ob zukunftstaugliche Wohnkonzepte für die alternde Bevölkerung oder Wohnungen für Familien und Singles, ob Investitionen in einen zeitgemäßen, gepflegten Wohnungsbestand oder ein ansprechendes Wohnumfeld - die Schaffung und Erhaltung lebenswerten und bezahlbaren Wohnraums für die Mitglieder war und ist Dreh- und Angelpunkt ihrer Geschäftstätigkeit.

Trotz zeitgeschichtlich oftmals widriger Umstände hat sich die Genossenschaft ihr gesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein und ihren großen Enthusiasmus bewahrt. Im 100. Jahr ihres Bestehens zeigt sich die Heimbau mit einer Eigenkapitalquote von 45 Prozent, steigenden Mitgliederzahlen und einer erstarkten Neubautätigkeit von ihrer besten Seite. Ihre Geschichte ist zugleich die Erfolgsgeschichte eines auf Nachhaltigkeit setzenden genossenschaftlichen Geschäftsmodells.

Neben dem Auftrag zur Mitgliederförderung haben Wohnungsgenossenschaften wie die Heimbau stets auch Verantwortung im gesamtgesellschaftlichen Kontext übernommen. Angesichts eines heute übergroßen Defizits an bezahlbaren Mietwohnungen in der Universitätsstadt Freiburg würde die Heimbau erneut gern zur Entspannung der Wohnungssituation beitragen. Allerdings müssen dafür die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen stimmen und nachhaltiges genossenschaftliches Wirtschaften ermöglichen, das faire Mietpreise per se einschließt.

Wie effektiv gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen stets dazu beigetragen haben, Wohnungsnot zu überwinden, zeigt ihre Geschichte. In Freiburg und anderswo.

