



Heimbau Breisgau eG

# Heimbau *aktuell*



Fotos: foto-usw.de



**Ausgabe Nr. 10 – Januar 2016**

Die Heimbau auf dem richtigen Kurs • Wohnen bei Genossenschaften



## Inhalt

- 3 Editorial
- 5 Neubau am Bahnhofsplatz 1 in Waldkirch
- 6 Begrenzung bei der Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile
- 8 Alfred Gfrörer – seit 62 Jahren wohnt er in seiner Heimbau-Wohnung
- 9 Die Genossenschaftsidee und die UNESCO
- 10 Seit 25 Jahren im Team – Gabriele Beirer
- 11 Im Alter am liebsten zuhause leben ...
- 12 Gewerbemieter im Neubau – Mode von Susanne Brombach
- 13 Sanierungsarbeiten der Heimbau in Freiburg-Zähringen
- 14 Neues Ladengeschäft für Haushaltsgeräte – Elektrotechnik von Nefzger
- 15 Rauchmelder – was tun bei Fehlalarm
- 15 2015 war das Jahr der Genossenschaften in Baden-Württemberg
- 16 Handwerksbetriebe im Dienst der Heimbau – Luciano Miceli ...
- 17 ... und Hausmeisterdienst Koch
- 18 Kurz gemeldet
- 19 Aktueller denn je – die Baugenossenschaft
- 20 Ihre Ansprechpartner

### Herausgeber:

Heimbau Breisgau eG  
 Stefan-Meier-Straße 157,  
 79104 Freiburg  
 Tel.: 0761 - 3 85 58-0  
 www.heimbau-breisgau.de

### Druck:

Simon Druck GmbH & Co  
 Riegeler Str. 4b  
 79111 Freiburg  
 Tel.: 0761 - 4 00 59-0  
 E-Mail : info@simon-druck.de

### Gestaltung und Redaktion:

gestaltung usw.  
 Kirchstraße 48  
 79100 Freiburg  
 Tel.: 0761 - 42 96 76 80  
 www.gestaltung-usw.de

## Editorial

Liebe Mitglieder,  
 liebe Mieterinnen und Mieter der Heimbau,  
 nach einer Studie, die von Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft in Auftrag gegeben wurde, haben Bund, Länder und Kommunen den Neubau von Wohnungen in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen und Steuern erheblich verteuert. Auch steigende Materialkosten führen immer wieder zu höheren Baukosten für Wohngebäude. Seit der Jahrtausendwende sind die Kosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern in nur 15 Jahren um fast 40 % angestiegen. Die Rahmenbedingungen für den Bau von Mietwohnungen zu fairen Mietpreisen haben sich dadurch deutlich verschlechtert. In der Folge wurden in den vergangenen Jahren auch zu wenige Wohnungen neu gebaut.

Schon lange vor der Flüchtlingskrise hat die Wohnungswirtschaft von der Politik auf allen Ebenen gefordert, dass es Erleichterungen im Planungs- und Baurecht, bei der Landesbauordnung und bei den Energieeinspargesetzen geben muss. Gerade auch die regionalen Wohnungsbaugenossenschaften und auch die Verantwortlichen der Heimbau haben darauf gedrungen, dass schneller kostengünstiges Bauland bereitgestellt wird.

Wir von der Heimbau fühlen uns als regionale Wohnungsbaugenossenschaft verpflichtet, in den kommenden Jahren einen Schwerpunkt beim Neubau von frei finanzierten genossenschaftlichen Mietwohnungen zu fairen Mietpreisen zu setzen. Dabei sind Genossenschaften grundsätzlich für die öffentliche Hand seriöse Partner, die sich langfristig im Mietwohnungsbau und der Vermietung von genossenschaftlichen Wohnungsbeständen engagieren.

Nach dem Kauf eines entsprechenden Grundstücks haben wir in den letzten Tagen beim Waldkircher Bahnhof mit dem Bau von betreuten Seniorenwohnungen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen begonnen. Die wohnortnahe Versorgung älterer Menschen ist gerade auch angesichts der demografischen Entwicklung eine wichtige Zukunftsaufgabe unserer Genossenschaft. In dieses Projekt investieren wir 4,5 Mio. Euro. Im Erdgeschoss des voraussichtlich im 1. Quartal 2017 bezugsfertigen Gebäudes finden zudem eine chirurgische Arztpraxis und ein Sanitätsfachgeschäft neue, attraktive Räumlichkeiten.

Zur Jahresmitte 2016 werden wir ferner mit dem Bau von 30 neuen genossenschaftlichen Mietwohnungen in mehreren Häusergruppen auf dem rd. 3.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück der Heimbau „Im Grün“ in Waldkirch-Batzenhäusle beginnen. Die dort entstehenden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen werden voraussichtlich Anfang 2018 bezugsfertig sein. Die Investitionen liegen hier bei rd. 6 Mio. Euro, die Mieten kalkulieren wir im Durchschnitt mit 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. So können wir unserem Ziel, der Schaffung von genossenschaftlichen Mietwohnungen zu fairen Mietpreisen entsprechen.

Wie bereits im vergangenen Jahr erwähnt, wird die Heimbau im Jahr 2019 100 Jahre alt. Wie so oft in der Geschichte steht auch unsere Genossenschaft bis dahin ein weiteres Mal vor der Herausforderung, in ihrem Geschäftsgebiet mit für ein gutes und zahlenmäßig auskömmliches Wohnungsangebot in lebenswerten und stabilen Städten und Gemeinden Sorge zu tragen.

Ferner ist es das Bestreben von Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft, uns auch künftig für eine nachhaltige und generationenübergreifende Entwicklung der Heimbau einzusetzen. In diesem Sinne danken wir Ihnen herzlich für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen.

Für den Vorstand, den Aufsichtsrat und im Namen der Belegschaft wünsche ich Ihnen und Ihren Familien alles Gute und viel Glück im neuen Jahr 2016.

Viel Spaß beim Lesen von „Heimbau aktuell“!

Herzliche Grüße  
 Ihr Martin Weiner





Foto: foto-usw.de

## Zahlen und Fakten der Heimbau Breisgau eG

Gründung: 1919

Rechtsform: **Eingetragene Genossenschaft**

Mitgliederzahl: **ca 3.000**

Höhe eines Geschäftsanteils: **EUR 325,00**

gezeichnete Anteile: **rd. 14.600**

Bilanzsumme: **rd. 66 Mio. EUR**

Eigenkapital: **ca. 40 %**

Eigene/verwaltete **Wohnungen/Gewerbereinheiten 1.500**

Garagen/Stellplätze: **ca. 1.020**

## Neubau am Bahnhofplatz 1 in Waldkirch

### Die Heimbau investiert in Wohngemeinschaften und Wohnungen für Senioren und in die ärztliche Versorgung der Orgelstadt

Der demografische Wandel und die damit einhergehenden gesellschaftlichen Veränderungen verlangen nach zusätzlichen Angeboten, die auch die Bedürfnisse älterer und hilfebedürftiger Menschen berücksichtigen. Deshalb hat unsere Genossenschaft mitten in Waldkirch auf ihrem 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück Bahnhofplatz 1 im November 2015 mit einem attraktiven, viergeschossigen Neubau begonnen, der neben Seniorenwohnen auch Räumlichkeiten für eine chirurgische Arztpraxis und ein Sanitätsfachgeschäft schafft. Planung und Bauleitung des städtebaulich markanten Gebäudes hat das Architekturbüro Wolters aus Waldkirch übernommen. Insgesamt werden seitens der Heimbau 4,5 Mio. Euro investiert. Der Bauzeitenplan sieht eine Fertigstellung des Gebäudes im 1. Quartal 2017 vor.

Zu loben ist die sachkundige Bearbeitung des Bauantrags, der durch die Baurechtsbehörde der Stadt Waldkirch zügig genehmigt wurde. Hier hat sich gezeigt, wie vorteilhaft kurze Wege sind, so dass selbst eine solche komplexe baurechtliche Materie schnell bearbeitet werden konnte. Wichtig war dabei die frühzeitige Einbeziehung der Nachbarn in die Planungsüberlegungen. Herzlichen Dank auf diesem Wege allen Angrenzern für die positive Begleitung unseres Bauantrags.

Im Erdgeschoss des Neubaus werden eine chirurgische Arztpraxis und ein Sanitätsfachgeschäft einziehen. So kann quasi im Herzen Waldkirchs und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof eine deutliche Verbesserung der medizinischen Infrastruktur, gut erreichbar für Kunden und Patienten aus dem gesamten Elztal, geschaffen werden.

Im 1. und 2. Obergeschoss entstehen zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für ältere Menschen. Jede der beiden Wohngemeinschaften bietet Wohnraum in Einzelzimmern mit separaten Bädern für zwölf ältere Menschen. Diese Wohngemeinschaften mit jeweils ca. 450 m<sup>2</sup> Fläche verfügen auch über gemeinschaftliche Bereiche mit Kommunikationsmöglichkeiten bis hin zu einer zentral gelegenen gemeinschaftlichen Kochinsel. Ferner entstehen in dem Gebäude (insbesondere im DG) neun Seniorenwohnungen mit ein oder zwei Zimmern in unterschiedlicher Größe.

Als Betriebsträger wird sich die Altenhilfestiftung St. Nikolai Spitalfonds Waldkirch um die Vermietung und Betreuung der seniorengerechten Wohnungen und der 24 Zimmer in den Wohngemeinschaften kümmern. Durch die Kooperation mit St. Nikolai ist die professionelle Betreuung und Versorgung auf hohem Niveau gegeben. Auch der Hausnotrufdienst von St. Nikolai und auf Wunsch das täglich frisch gekochte Essen der Stiftung können von den Mieterinnen und Mietern in Anspruch genommen werden. Wir freuen wir uns sehr auf die Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von St. Nikolai. Stellplätze für das Seniorenwohnen und für die Patienten der chirurgischen Praxis stehen in einer Tiefgarage in ausreichender Zahl zur Verfügung. Hinzu kommen im Außenbereich einige oberirdische Stellplätze für das Sanitätsfachgeschäft und für Besucher. Selbstverständlich werden auch genügend Fahrradabstellplätze angeboten. Für die Barrierefreiheit im Gebäude und in den Wohnungen wird Sorge getragen. Dazu trägt auch ein seniorengerechter ausgebauter Aufzug bei.

Martin Weiner



Fotos: Heimbau





## Begrenzung bei der Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile

Sehr geehrte Mitglieder, die Turbulenzen der Finanzmärkte klopfen unüberhörbar auch an die Türen unserer Genossenschaft. Die Mehrheit der Bevölkerung realisiert dies zunächst so, dass ihre klassischen Sparguthaben praktisch keine Zinsen mehr erwirtschaften. Und gangbare Alternativen stehen dem herkömmlichen Sparer kaum zur Verfügung. Finanzprodukte, die mit mehr als 2 % Zinsen dotiert sind, erfordern zumeist ein höheres Investment und sind an längere Laufzeiten und auch gewisse Risiken gekoppelt. Und ein Engagement in Aktien, welches längerfristig eigentlich noch die besten Renditen erwarten lässt, ist den meisten Sparern doch zu intransparent und auch wegen der zweifellos systemimmanenten Verlustrisiken nicht attraktiv. Angesichts dieses Befundes ist es dann nachvollziehbar, dass nicht wenige Zeitgenossen – wiewohl an einer wohnlichen Versorgung letztlich nicht interessiert – freiwillige Geschäftsanteile an einer Wohnbaugenossenschaft zu erwerben bemüht sind. Die Vorteile liegen auf der Hand. Die allermeisten Baugenossenschaften – zu denen sich in aller Bescheidenheit auch unsere Heimbau zählen darf – sind grundsätzliche Wirtschaftsunternehmen, und die Geschäftsguthaben werden oftmals noch (auch bei der Heimbau) mit einer schon als üppig zu bezeichnenden Dividende von 4 % honoriert. Dies führte in jüngerer Zeit allgemein zu einem rapiden Anstieg der freiwillig gezeichneten Geschäftsanteile. Bei der Heimbau stellt sich dieser signifikante Trend in den letzten drei Geschäftsjahren – in gerundeten Zahlen – wie folgt dar:

Geschäftsjahr	2012	2013	2014
Mitglieder	2.600	2.680	2.860
Geschäftsanteile	10.520	11.360	13.140
Ausgeschüttete Dividende	124.200 €	134.280 €	146.570 €

Vor 15 oder 20 Jahren wäre der Heimbau eine solche Entwicklung sicherlich nicht unwillkommen gewesen. Denn damals stellten sich die Zinsen für einen Baukredit

noch auf etwa 6,5 %. Da war es zuweilen hilfreich, wenn der Liquiditätsbedarf teilweise auch durch die mit nur 4 % Zinsen belasteten Geschäftseinlagen der Mitglieder bedient werden konnte. Und die gewährte Dividende von 4 % lag ja immer noch zumindest 1 % über dem damals üblichen Spareckzins, so dass bei einer dergestaltigen Finanzierungspraxis unter dem Strich neben der Genossenschaft ja auch die Mitglieder ihren Nutzen hatten und so an den Vorteilen des genossenschaftlichen Selbsthilfekonzepthes partizipieren konnten.

Mittlerweile agieren wir jedoch unter umgekehrten Vorzeichen. Unsere durch eine solide Vermögenslage ausgewiesene Genossenschaft kann für ihre benötigten (auch längerfristigen) Darlehen, die sie überdies mit werthaltigen Grundpfandrechten zu besichern in der Lage ist, inzwischen regelmäßig Zinsen unter 2 % aushandeln. Bereits betriebswirtschaftlich betrachtet wäre es unter diesen Gegebenheiten also sinnwidrig, den – ehemals durchaus willkommenen – rapiden Anstieg der freiwilligen Geschäftsanteile heute noch als Vorteil zu bewerten. Im Gegenteil – der unverkennbare und mit zumeist höheren Einlagebeträgen begleitete Eintritt strategischer Kapitalanleger führt, wie die vorstehende Tabellenübersicht verdeutlicht, zu einem beachtlichen Anstieg der zu leistenden Dividendenausschüttungen und belastet damit nicht nur die Vermögenslage der Genossenschaft, sondern letztlich auch die Belange unserer angestammten Mitglieder.

Vorstand und Aufsichtsrat der Heimbau haben sich über diese Problematik ausführlich beraten. In die Überlegungen wurde auch die Entscheidung anderer Baugenossenschaften (diese Thematik ist ja keineswegs auf die Heimbau begrenzt) einbezogen, die ihre Dividende, um sich gegen den vermehrten Beitritt reiner Kapitalanleger abzuschirmen, auf 1 % - 2 % abgesenkt haben. Diesen Weg wollten wir jedoch bewusst nicht gehen. Denn er hätte eben auch jene Mitglieder beschwert, die keine oder nur wenige freiwillige Anteile erwerben können oder

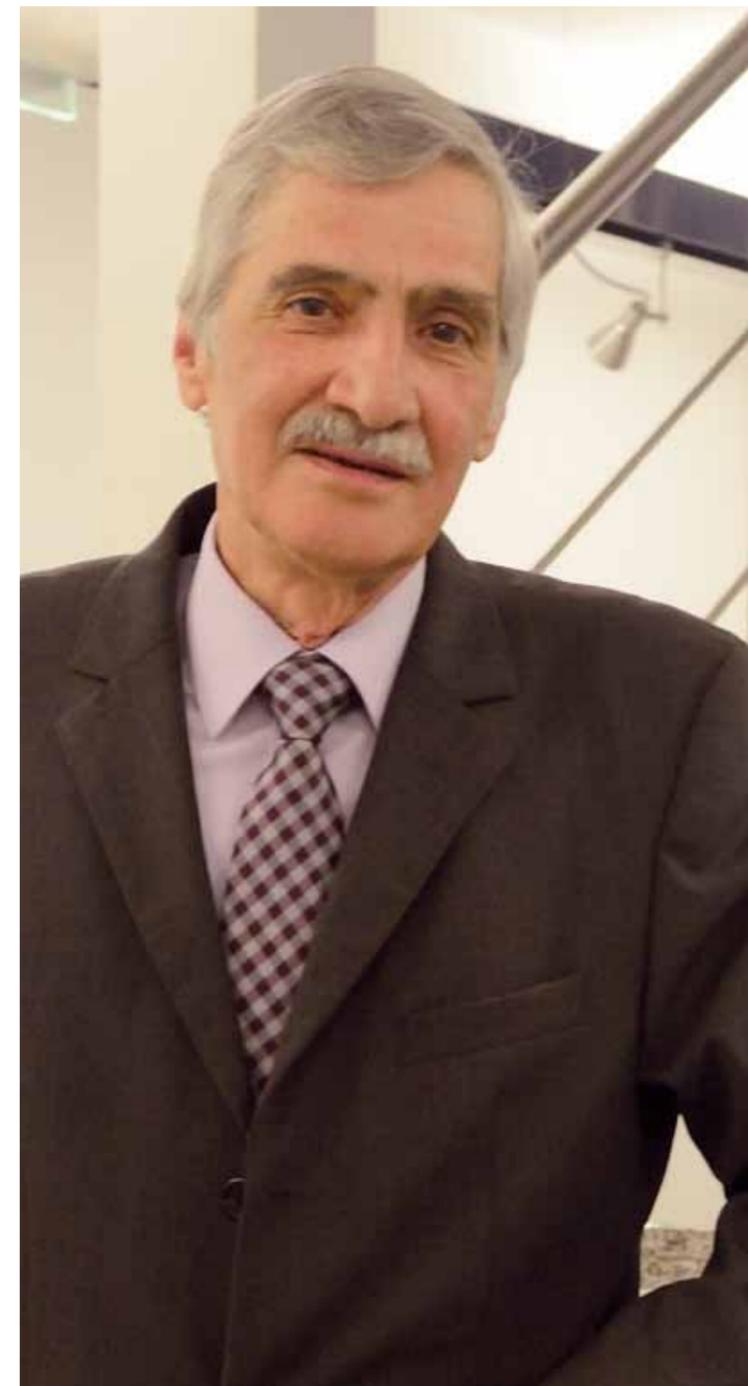
wollen. Deren ohnehin ja nicht üppige Dividendenansprüche hätten sich dann weiter dezimiert.

Deswegen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat für eine eher sozial ausgerichtete Lösung entschieden und beschlossen, den Zuerwerb freiwilliger Geschäftsanteile fortan einheitlich auf 10 zu begrenzen. Wir hoffen, mit dieser Entscheidung ein insgesamt interessengerechtes Reglement gefunden zu haben. Dies sichert unseren angestammten Mitgliedern einstweilen und weiterhin eine Dividende von 4 % auf ihre Einlagen. Und es kanalisiert andererseits eine unkontrollierte Überfremdung der Genossenschaft mit ausschließlich renditeorientierten Kapitalanlegern, denen eine preiswerte wohnliche Versorgung der Mitglieder letztlich – weil ja erlösschmälernd – kein originäres Anliegen ist.

Die Regelung tritt zum 1. Januar 2016 in Kraft; „Altfälle“, also Mitglieder, die bereits mehr als 10 freiwillige Anteile hatten, genießen selbstredend Bestands- und Vertrauensschutz. Im Übrigen ist diese Entscheidung nicht in Stein gemeißelt. Wenn sich die Zinssituation an den Kapitalmärkten wieder ändern sollte, spricht nichts dagegen, die nunmehr durch die herrschenden Gegebenheiten bedingte Limitierung des freiwilligen Anteilserwerbs wieder abzuändern oder aufzuheben.

Ihr Markus Geißler  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Markus Geißler ist schon seit mehr als 20 Jahren Vorsitzender des Aufsichtsrates bei der Heimbau





## Alfred Gfrörer lebt seit über 62 Jahren in seiner Heimbau-Wohnung

Wenn Alfred Gfrörer in seiner gemütlich eingerichteten Wohnung in der Freiburger Stefan-Meier-Straße 57 ins Erzählen kommt, ist dem 90-Jährigen sein Alter nicht im Geringsten anzumerken, so frisch und detailliert erzählt er aus seinem Leben. Und er hat deutlich mehr als ein halbes Jahrhundert in dieser Heimbau-Wohnung verbracht, es sind etwas mehr als 62 Jahre. Denn bereits im Sommer 1953 war er mit seiner Frau in die damalige Wohnung seiner Schwiegereltern mit eingezogen. Später übernahmen er und seine Frau diese Wohnung. Seine Schwiegereltern hatten die Heimbau-Wohnung kurz zuvor als Erstbezug

direkt nach dem Neubau bezogen, die Gegend um die Stefan-Meier-Straße war zu dieser Zeit noch deutlich weniger dicht bebaut. „Hier ist es schön und man kennt die Leute“, antwortet Alfred Gfrörer auf die Frage, warum er nie woanders hin wollte. Beruflich war er nach einer Ausbildung in der Chemiebranche in den 1950er-Jahren im Freiburger Industrieunternehmen Rhodia untergekommen, wo er als Schichtmeister bis zu seiner Pensionierung im Jahr 1985 gern arbeitete. Das waschechte Freiburger „Bobbele“ war im Stadtteil Wiehre auf die Welt gekommen. Alfred Gfrörer zog später

mit seinen Eltern in die Kandelstraße im Stadtteil Brühl-Beurbarung und blieb dieser Gegend auch nach dem Umzug in die benachbarte Stefan-Meier-Straße treu. Mit der Heimbau Breisgau verbindet der rüstige Senior nur gute Erfahrungen – er habe sich immer gut aufgehoben gefühlt bei und mit der Baugenossenschaft. Wer mehr als 60 Jahre in der gleichen Wohnung lebt, hat natürlich auch einiges miterlebt: Neue Heizungen, das Anbringen des Balkons, Renovierungen und energetische Maßnahmen, vieles hat sich in dieser langen Zeit verändert. Damals wie heute sei aber im Haus ein gutes und freundschaftliches

Zusammengehörigkeitsgefühl der Mieter vorhanden, und Nachbarin Ursel Huber, ebenfalls früher Heimbau-Mieterin und heute Besitzerin des ehemaligen Heimbau-Hauses, kümmert sich schon viele Jahre um den Senior. Seit 35 Jahren ist eine herzliche Freundschaft zwischen den Nachbarn entstanden, und Alfred Gfrörer ist dankbar für die tolle Unterstützung: „Wenn ich die Ursel Huber nicht hätte, sie hilft mir und pflegt mich“, hebt er ihr besonderes Engagement hervor. Die gute Nachbarschaft und das schöne Gemeinschaftsgefühl halten Alfred Gfrörer jung und lassen ihn mit Optimismus in die Zukunft schauen.



Seit 62 Jahren Mieter der Heimbau in der Stefan-Meier-Straße 57 – Alfred Gfrörer

## Die Genossenschaftsidee ...

Seit 2003 unterstützt die UNESCO den Schutz, die Dokumentation und den Erhalt von Kulturformen, die von Generation zu Generation weitergegeben werden. Mehr als 350 Handwerkstechniken und Naturwissen aus aller Welt stehen derzeit auf drei UNESCO-Listen. Deutschland ist seit 2013 Vertragsstaat und muss laut Konvention zunächst ein nationales Verzeichnis erstellen. Bislang ist eine solche Form der gesellschaftlichen Selbstorganisation auf den UNESCO-Listen nicht vertreten. Die Genossenschaftsidee wurde gemeinsam von der Deutsche-Hemann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft (Sachsen) mit der Deutsche-Friedrich-Wilhelm-Raiffeisengesellschaft (Rheinland-Pfalz) vorgeschlagen und mit Empfehlungen beider Länder weitergeleitet. „Damit haben die Bemühungen in einem länderübergreifenden Antrag, diese Form der Selbstorganisation von Gesellschaften als Ausdruck einer Kultur der Nachhaltigkeit international als schützenswert zu profilieren, zum Erfolg geführt“, gratuliert Eva-Maria Stange als sächsische Ministerin für Wissenschaft und Kunst den Initiatoren. „Mit der Nominierung wurde eine der bedeutendsten sozialen Bewegungen der jüngeren Geschichte ausgewählt, die in Deutschland eine über hundertjährige Tradition hat.“



Kulturstaatsministerin Monika Grütters betonte: „Das immaterielle kulturelle Erbe steht für unsere lebendige Alltagskultur. Sie ist Ausdruck der kulturellen Vielfalt in Deutschland und soll dazu beitragen, dass gelebte Traditionen, die das Selbstverständnis der Kulturnation Deutschland prägen, erhalten, fortgeführt und weiterentwickelt werden. Auch zukünftigen Generationen wird durch eine Aufnahme in das bundesweite Verzeichnis das öffentliche Bewusstsein für diese Traditionen gestärkt.“ Die Genossenschaftsidee wurde Ende letzten Jahres ins deutsche Verzeichnis des immateriellen Kulturerbes aufgenommen. Ende März 2015 wurde sie der UNESCO als erste Nominierung für die internationale „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ vorgeschlagen.

Mehr dazu erfahren Sie unter:  
[www.unesco.de](http://www.unesco.de)  
[www.raiffeisen-gesellschaft.de](http://www.raiffeisen-gesellschaft.de)  
[www.genossenschaftsmuseum.de](http://www.genossenschaftsmuseum.de)



## Seit 25 Jahren im Team: Gabriele Beirer



Foto: foto-usw.de

Ihre Tanzleidenschaft ist nach wie vor ungebrochen, und auch sonst ist Gabriele Beirer temperamentvoll wie eh und je. Dass sie nun schon seit 25 Jahren bei der Heimbau Breisgau beschäftigt ist, erstaunt sie fast selbst. „Es hat sich damals einfach gut ergeben“, erklärt die sympathische Mitarbeiterin lachend, wenn sie auf ihre Anfänge bei der Heimbau zurückblickt. Gabriele Beirer ist bis heute erste Anlaufstation für alle Kunden der Heimbau, die auf Wohnungssuche sind. Vor allem die gute Atmosphäre am Arbeitsplatz ist es, was die gelernte Großhandelskauffrau an ihrer Tätigkeit besonders schätzt: „Ich habe so

**Gabriele Beirer arbeitet seit 25 Jahren bei der Heimbau**

viele nette Kollegen und Kolleginnen“, lobt sie das Team und betont: „Wir haben hier einfach eine sehr persönliche Atmosphäre“.

Wenn Gabriele Beirer mal nicht im Dienst für die Heimbau steht, freuen sich ihr Mann und die beiden Hunde über ihre ungeteilte Aufmerksamkeit.

## Am liebsten zuhause leben!



Fotos: Heimbau

Gehören auch Sie zu den Menschen, die sich in ihren eigenen vier Wänden am wohlsten fühlen und im Alter zu Hause wohnen bleiben möchten, auch wenn Sie dazu Hilfe brauchen? Mit diesem Wunsch sind Sie nicht alleine. Zwischenzeitlich gibt es zahlreiche Unterstützungsmöglichkeiten, die diesen Wunsch Wirklichkeit werden lassen. Fällt Ihnen das Einkaufen, Wäsche waschen oder Saubermachen schwer, gibt es die Nachbarschaftshelferinnen, die gerne einspringen. Essen können die Helferinnen auch kochen – oder Sie lassen sich das Mittagessen nach Hause bringen. Eine Person, die Sie zum Arzt, zum Spaziergang oder zum Friedhofsbesuch begleitet, können Sie schnell und unkompliziert bekommen. Fällt das Duschen oder Haare waschen schwer, können Sie von Pflegekräften unterstützt werden. Die Pflegekräfte kommen auch dann, wenn das Einnehmen der Medikamente zum Problem wird, weil Sie vielleicht nicht mehr so gut sehen können. Leben Sie alleine, ist das Thema Sicherheit von Bedeutung. Was ist, wenn ich stürze? Der Hausnotruf bietet Ihnen da Hilfe. Hilfsmittel wie Haltegriffe im Bad, Sitzerrhöhungen auf der Toilette können Stürze verhindern helfen, LED-Leuchten mit Bewegungsmelder machen den Toilettengang in der Nacht sicherer.

**Vortragsveranstaltung am 27. Oktober 2015 in Kooperation mit den kirchlichen Sozialstationen und den Baugenossenschaften Heimbau Breisgau und Familienheim Freiburg**

Wer soll das bezahlen? Wie komme ich an diese Hilfen und was ist, wenn ich noch mehr oder andere Hilfe brauche? All diese Fragen beantworten Ihnen die Mitarbeiterinnen der Kirchlichen Sozialstationen in Freiburg, wenn Sie wünschen auch bei Ihnen zu Hause.

Es beraten Sie gerne:

**Christiane Düspohl** – Evangelische Sozialstation e.V.  
Telefon 0761/ 27230-142  
E-Mail: [beratung@evsozialstation-freiburg.de](mailto:beratung@evsozialstation-freiburg.de)

**Mechthild Dürk** – Katholische Sozialstation GmbH  
Telefon 0761/ 289072  
E-Mail: [m.duerk@ksst-freiburg.de](mailto:m.duerk@ksst-freiburg.de)





## Gewerbemieter im Neubau Mode von Susanne Brombach in der Bismarckstraße

Dass Susanne Brombach Feuer und Flamme für ihr Modegeschäft „Double S“ im Waldkircher Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in der Lange Straße 75/ Ecke Bismarckstraße ist, merkt man der quirligen Firmenchefin sofort an. Mit dem Geschäft für Mode und Accessoires hat sie sich vergangenes Jahr einen Traum erfüllt, indem sie ihr Hobby zum Beruf machte. Zuvor war sie bereits lange in zwei großen Freiburger Modeunternehmen tätig und hatte sich 2014, nachdem ihr Sohn volljährig wurde, an die Selbständigkeit gewagt. Durch Zufall erfuhr sie, dass im Heimbau-Neubau in Waldkirch ein Ladengeschäft angeboten wird und bewarb sich daraufhin erfolgreich. Seit Sommer 2014 bietet Susanne Brombach in ihrem modern eingerichteten Geschäft Mode für Frauen ab etwa 30 Jahren an und ist rundum glücklich mit ihrer Entscheidung: „Das war das Beste, was ich machen konnte“, betont die Unternehmerin lachend und lobt gleichzeitig die gute Zusammenarbeit mit den Heimbau-

Verantwortlichen: „Die Heimbau ist ein tolles Team. Es war und ist super mit den zuständigen Leuten“. Zwar ist die Geschäftsfrau gebürtig aus March-Neuershausen, sie schätzt aber die familiäre Atmosphäre im idyllischen Waldkirch. Auch die Lage ihres Geschäfts im Heimbau-Neubau in der Lange Straße/ Bismarckstraße gefällt ihr sehr gut. Bereits zahlreiche Stammkundinnen kommen gern und immer wieder bei ihr vorbei und genießen die angenehme Atmosphäre und persönliche Beratung beim Team von „Double S“. Susanne Brombachs Firmenphilosophie lautet: „Wenn du einen Laden hast, musst du es zu 100 Prozent machen“ – genau diese engagierte Einstellung schätzen und honorieren ihre Kundinnen.

Susanne Brombacher hat ihr Hobby zum Beruf gemacht



Foto: foto.usw.de

## Sanierungsarbeiten der Heimbau Städtebauliche Aufwertung in Zähringen

Im Zuge der Stadtbahnerweiterung nach Gundelfingen und Neugestaltung der gesamten Zähringer Straße wurden das Areal Bernlappstraße 2/Zähringer Straße 371 und Zähringer Straße 367 sowie das Gebäude Brombeerweg 15 durch umfangreiche Sanierungen gestalterisch aufgewertet. Im Brombeerweg wurden von Mai bis Juni Fassadenarbeiten und Dachreparaturen ausgeführt. An den Eckgebäuden Bernlappstraße 2/Zähringer Straße 371 sowie Zähringer Straße 367 wurden von Juni bis September die Fassaden neu gestrichen und umfassende Dachreparaturen vorgenommen. Die Blechabdeckungen an

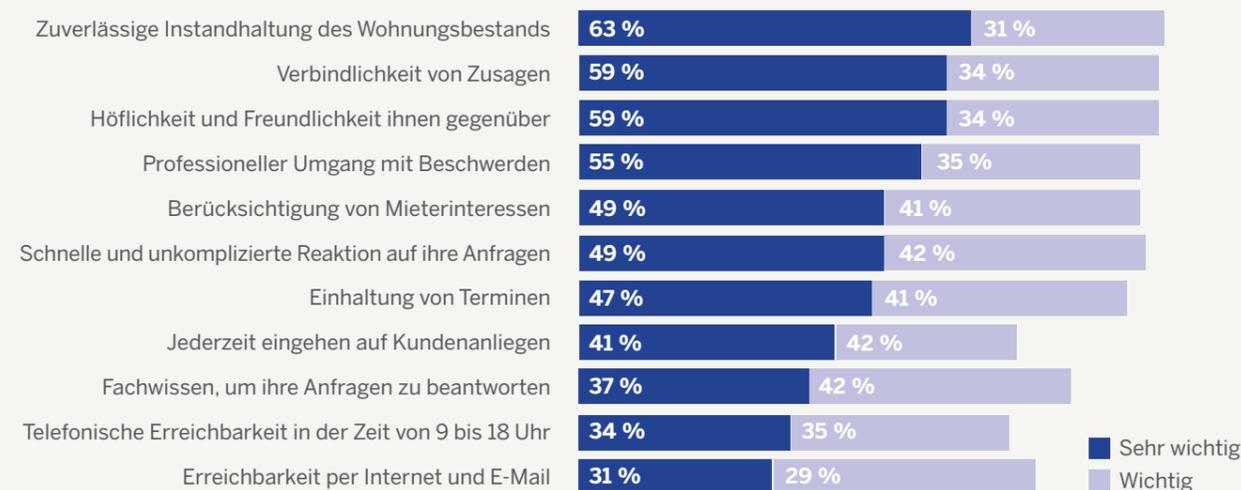
den Gauben wurden teilweise erneuert, der Blitzschutz überprüft und ausgebaut. Auch die Außenanlagen wurden im Zuge der Sanierung komplett überarbeitet. Die Heimbau investierte für die Sanierungsarbeiten im Brombeerweg ca. 40.000 EUR, für das Areal Bernlappstr. 2/Zähringer Str. 371 und Zähringer Str. 367 ca. 160.000 EUR. Insgesamt wurden also 200.000 EUR investiert, um die auch stadtbildprägenden Gebäude der Heimbau am „Eingangstor“ zum Stadtteil Zähringen, Ecke Bernlapp-/Zähringer Straße aufzuwerten. Trotz dieser nicht unerheblichen Verbesserungen blieb die Miete in den Häusern unverändert.



Fotos: Heimbau



### Was Mieter von ihren Vermietern erwarten



Quelle: Analyse & Konzepte, Servicebefragung 2015

## Neues Ladengeschäft für Haushaltsgeräte Elektro Nefzger in der Lange Straße



Wenn Hans-Jürgen Nopper als einer von drei Geschäftsführern des Unternehmens Elektro Nefzger in sein Geschäft im Heimbau-Neubau in der Waldkircher Lange Straße 75 kommt, dann umgibt ihn ein buntes Spektrum an hochwertigen Elektro- und Haushaltsgeräten. Er hat zusammen mit seinen beiden Kollegen das Ladengeschäft im Erstbezug als Gewerbemietler übernommen und fühlt sich im neuen Zuhause im Zentrum Waldkirchs rundum wohl. Sein Unternehmen ist zwar schon viele Jahre in Waldkirch etabliert, der alte Standort ebenfalls in der Lange Straße hatte aber eine deutlich kleinere Verkaufsfläche und musste kundenunfreundlich über eine Treppe erklommen werden. Jetzt sind die hellen, ebenerdigen und lichtdurchfluteten Räume im Heimbau-Neubau genau so, wie er und seine Mitgeschäftsführer es sich vorgestellt haben.

Der gelernte Elektromeister lobt die Kooperation mit den Verantwortlichen der Heimbau ohnehin: „Die Zusammenarbeit war echt top“, denn die Baugenossenschaft habe sein Anliegen, aus zunächst zwei geplanten Ladengeschäften ein großes entstehen zu lassen, rasch und flexibel verwirklicht. Alles sei völlig unproblematisch ge-

### Hans-Jürgen Nopper im Gespräch

laufen und am 18. Juli 2014 habe sich „Elektro Nefzger“ den Kunden bereits vor der offiziellen Einweihung des kombinierten Wohn- und Geschäftsneubaus der Heimbau in den neuen Räumlichkeiten präsentieren können. „Die Heimbau hat sich da richtig reingehängt, dass alles rechtzeitig geklappt hat“, so sein positives Fazit. Das Unternehmen Elektro Nefzger bietet in der Lange Straße 75 ein umfassendes Spektrum an Elektro-Haushaltsgeräten an, dazu kommen Elektroinstallationen. Neben dem Verkauf spielt auch der Service eine große Rolle, Lieferung und Inbetriebnahme der Geräte gehören ebenfalls zum Kundendienst. Neben dem Betrieb in Waldkirch gibt es noch ein weiteres Elektro-Nefzger-Geschäft in Denzlingen. Während sich das Waldkircher Unternehmen aber vor allem an Kunden in Waldkirch, dem Elztal und dem Simonswäldertal richte, orientiere sich das Denzlinger Pendant eher an potentiellen Käufern in der Region Denzlingen bis Kaiserstuhl, erläutert Hans-Jürgen Nopper die Firmenpolitik von Elektro-Nefzger.



## Rauchmelder – wie verhalten Sie sich bei einem Fehlalarm?



Fehlalarme sind Alarme, die der Rauchmelder signalisiert, obwohl kein Grund dafür vorliegt. Einen Fehlalarm können Sie durch Drücken der Prüftaste am Rauchmelder ausschalten. Der Alarm wird dadurch stumm geschaltet. Lässt sich der Alarm nicht dauerhaft ausschalten, rufen Sie bitte die Hotline der Metrona **01806-161616** an. Alles Wissenswerte über das Thema Rauchmelder können Sie auch über die Homepage der Fa. Metrona [www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de) (Rauchmelderpflicht – FAQ Download) erfahren.

## 2015 – Jahr der Genossenschaften in Baden-Württemberg

Baden-Württemberg ist das Land mit der bundesweit größten Genossenschaftsdichte, davon 178 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2.900 Mitarbeitern und über 315.000 Mitgliedern.

In der nach dem „Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012“ der Vereinten Nationen und der im Anschluss daran ausgerufenen zehnjährigen „Dekade der Genossenschaften“ übernimmt Ministerpräsident Winfried Kretschmann MdL die Schirmherrschaft für das „Baden-Württembergische Jahr der Genossenschaften 2015“. Er verbindet damit die Wertschätzung der genossenschaftlichen Idee und Rechtsform sowie die Anerkennung der Leistungen der Genossenschaften in und für Baden-Württemberg.

Genossenschaften gibt es in rund 50 Branchen. Ungefähr 3,8 Millionen Bürger, das sind rund 36 Prozent der Bevölkerung, besitzen Anteile an einer Genossenschaft. Neben Wohnungsbaugenossenschaften gibt es beispielsweise auch Genossenschaftsbanken sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Genossenschaften. Ziel der Wohnungsbaugenossenschaften ist vor allem, ihren Mitgliedern bezahlbaren und sicheren Wohnraum anbieten zu können.



Was ist das Besondere bei der Genossenschaft?  
Nur drei Beispiele:

- Bei Genossenschaften steht der Mensch im Mittelpunkt
- Als Mitglied kann ich mitmachen und mitgestalten
- Genossenschaften sind eine attraktive Unternehmensform für wirtschaftliche und gesellschaftliche Aktivitäten

**Sie sehen, liebes Mitglied, Sie sind eingebunden in einer starken Gemeinschaft**

## Handwerksbetriebe im Dienst der Genossenschaft Sanitäre Anlagen Luciano Miceli



Foto: foto-usw.de

Bei Luciano Miceli gibt es gleich mehrere Verbindungen, die ihn mit der Heimbau zusammenbringen. Als Kind mit seinen Eltern in einer Heimbau-Wohnung in der Freiburger Stefan-Meier-Straße aufgewachsen, kam er schon früh mit der Baugenossenschaft in Kontakt, damals noch privater Art. Vor rund zwei Jahren entwickelte sich dann auch eine berufliche Verbindung: Luciano Miceli, der seinen Betrieb für sanitäre Anlagen seit 2009 als Selbständiger führt, erfuhr durch familiäre Kontakte, dass die Heimbau Breisgau auf der Suche nach einem Sanitärbetrieb für den Kundendienst bei Bestandswohnungen war. Dadurch aufmerksam geworden, stellte der gebürtige Freiburger einen ersten Kontakt zu den Heimbau-Verantwortlichen her, und schon kurz darauf vereinbarten beide Seiten eine Zusammenarbeit.

Luciano Miceli ist für den Sanitär-Kundendienst bei Bestandswohnungen der Heimbau Breisgau zuständig

Seit dieser Zeit ist Luciano Miceli für den Sanitär-Kundendienst bei Bestandswohnungen der Heimbau Breisgau zuständig. Als weiteres Spezialgebiet übernimmt seine Firma aber auch komplette Bad-Sanierungen. Und obwohl der Firmensitz in Denzlingen liegt, sind es vor allem Kunden in Freiburg, die der Handwerker betreut: „Durch die bestehenden alten Verbindungen sind die Kontakte zu Freiburg nach wie vor gut“, betont Miceli. Mit seinen Ansprechpartnern in der Technischen Abteilung bei der Heimbau Breisgau sei der Kontakt ohnehin hervorragend: „Die Chemie zwischen uns stimmt einfach“, mit diesen Worten lobt er die gute Zusammenarbeit auf allen Ebenen.



## Hausmeisterdienst Koch setzt auf Qualität

Wenn Günter Koch, Chef des gleichnamigen Unternehmens für Hausmeisterdienste, Garten- und Landschaftsbau auf die Qualität seiner Arbeit zu sprechen kommt, wird schnell klar, dass er in dieser Beziehung keine Kompromisse macht. Er hat einen hohen Anspruch an die von ihm und seinem Team geleistete Arbeit. Diese sei nicht zum Billigtarif zu bekommen, dafür sei aber das Preis-Leistungsverhältnis für den Auftraggeber langfristig von Vorteil.

Zur Heimbau Breisgau ist der Unternehmer aus der Freiburger Umlandgemeinde March zu Jahresbeginn 2015 gestoßen, zunächst mit einem Auftrag für das neue Heimbau-Wohn- und Geschäftshaus in der Lange Straße 75/Ecke Bismarckstraße 1 in Waldkirch. Sein Unternehmen mit sechs festangestellten und acht nebenberuflichen Mitarbeitern bietet nicht nur Hausmeisterdienste an, sondern übernimmt ebenso Aufträge im Garten- und Landschaftsbau. Diese Kombination mache oft dann Sinn, wenn die Objekte betreut werden und dabei alles aus einer Hand kommen soll, erklärt Koch.

Innerhalb kurzer Zeit gelang es dem sympathischen Unternehmer, sich durch hohe Qualität der geleisteten

Arbeit und Termintreue einen so guten Ruf bei den Verantwortlichen der Heimbau zu erwerben, dass zum Jahresende 2015 bereits 24 Heimbau-Objekte auf seinem Betreuungsplan stehen.

Die Aufgaben eines Hausmeisterdienstes haben sich nach seinen Worten in den letzten Jahren ohnehin deutlich gewandelt.

Mittlerweile müssen seine Mitarbeiter fit sein sowohl in der Unterhaltsreinigung, sich aber ebenso mit Heizungen, Aufzügen oder den Lichtanlagen und Teilen der Elektrik auskennen. Koch hält große Stücke auf sein Team aus Festangestellten und Minijobbern: „Ich bin nur so stark, wie es meine Leute sind“, lobt er seine Mitarbeiter, auf die er sich absolut verlassen könne.

Mit der Heimbau Breisgau verbinde ihn auch die gleiche Arbeitsphilosophie: „Meine Ansprechpartner bei der Heimbau vertreten die gleichen Ansichten wie ich“, hebt Günter Koch hervor. Dadurch stimme die Chemie und die Zusammenarbeit sei sehr gut.

...seit Anfang 2015 für die Heimbau tätig – Günter Koch und sein Team betreuen aktuell 24 Bestandsobjekte



Foto: foto-usw.de

## Verabschiedung aus dem Aufsichtsrat



Herr Hans-Peter Bechtel ist im Jahr 2014 satzungsbedingt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 1996 gehörte Herr Bechtel dem Aufsichtsratsgremium an. Herr Bechtel war viele Jahre Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats. Der langjährige Aufsichtsratskollege wurde im Februar 2015 im Rahmen einer kleinen Feier von aktuellen und früheren Vorständen und Aufsichtsräten verabschiedet.

## Kirchensteuerabzug Neue Regelung seit dem 1. Januar 2015

Für alle Mitglieder, die einer kirchensteuerpflichtigen Religionsgemeinschaft (katholisch oder evangelisch) angehören, änderte sich zum 1. Januar 2015 das Verfahren des Kirchensteuerabzugs. Zusätzlich zur Abgeltungssteuer und zum Solidaritätszuschlag sind wir bei Auszahlung der Dividende verpflichtet, den Beitrag zur Kirchensteuer abzuführen. Wenn ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe vorliegt, erfolgt kein Abzug der Abgeltungs- und Kirchensteuer.

Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) stellt uns die Daten der Religionszugehörigkeit zur Verfügung. Einmal jährlich in der Zeit vom 01.09. bis 31.10. werden diese Daten beim BZSt abgerufen und der Ausschüttung der Dividende im Folgejahr zugrunde gelegt. Falls Sie der Herausgabe der Daten widersprechen

möchten, können Sie beim BZSt einen Sperrvermerk bis spätestens 30.06. eines Jahres erteilen. Ein einmal erteilter Sperrvermerk bleibt solange gültig, bis ein Widerruf beim BZSt erfolgt. In diesem Fall und solange der Sperrvermerk nicht widerrufen wird, sind Sie zur Abgabe einer Steuererklärung beim Finanzamt verpflichtet. Zur Erteilung des Sperrvermerks fordern Sie bitte das hierfür gültige Formular beim BZSt telefonisch Tel.Nr. 0228/406-1240 oder über das Internet [www.formulare-bfinv.de](http://www.formulare-bfinv.de) (Formularcenter> Suchbegriff Kirchensteuer oder Sperrvermerk) an. Bei Fragen wenden Sie sich bitte direkt unter der genannten Telefonnummer an das BZSt.



## Überquellende Mülltonnen ...

... bleiben stehen. Seit Anfang November 2015 macht die Müllabfuhr ASF in Freiburg Ernst. Wer die Mülltonne nicht zu bekommt, kriegt die rote Karte. Das bedeutet, der Müll wird nicht durch die ASF abgeholt und muss in roten Müllsäcken oder kostenpflichtig beim Recyclinghof entsorgt werden. Für die Heimbau-Mieter würde das in der Regel zu höheren Kosten durch die Hausmeisterdienste führen. Um zusätzliche Kosten zu vermeiden, bitten wir Sie, auf die Deckel-zu-Kampagne der ASF zu achten. Danke.



# Aktueller denn je – die Baugenossenschaft

**Geschäftsanteil: 325,00 EUR**

1-Zimmer-Wohnung = 5 Anteile  
2-Zimmer-Wohnung = 6 Anteile

3-Zimmer-Wohnung = 7 Anteile  
4-Zimmer-Wohnung = 8 Anteile  
Einfamilienhaus = 10 Anteile

1 **Stadtteil Herdern/Neuburg**  
•Wohnungen  
•div. Einfamilienhäuser

2 **Stadtteil Stühlinger**  
•Wohnungen

3 **Stadtteil Betzenhausen/  
Bischofsblinde**  
•Wohnungen

4 **Stadtteil Mooswald**  
•Wohnungen

5 **Stadtteil Opfingen**  
•Wohnungen

6 **Stadtteil Unterwiehre**  
•Wohnungen (teilw. gefördert)

7 **Stadtteil Littenweiler**  
•Wohnungen

8 **Stadtteil Haslach**  
•div. Einfamilienhäuser

9 **Stadtteil Zähringen**  
•Wohnungen (teilw. gefördert)

10 **Stadtteil Oberwiehre**  
•Wohnungen  
•div. Einfamilienhäuser

11 **Gemeinde Gundelfingen**  
•Wohnungen, Gewerbe

12 **Gemeinde Teningen**  
•Wohnungen

13 **Stadt Waldkirch**  
•Wohnungen (teilw. gefördert),  
Gewerbe



Weitere Infomationen unter: [www.heimbau-breisgau.de](http://www.heimbau-breisgau.de)

**Heute noch Mitglied werden und zeitlebens sicher  
und zu fairen Preisen wohnen!**

# Ihre Ansprechpartner bei der Heimbau

Bereich	Mitarbeiter	Zuständigkeit	Telefon (0761)
Empfang	Sibylle Wilbertz Christel Nothstein	Empfang/Reparaturannahme/ Sekretariat	38558-0
Geschäftsleitung/Vorstand	Martin Weiner	Geschäftsführer/Vorstand	38558-21
	Marianne Schindler	Sekretariat	38558-21
	Anita Booz	Allgem. Sachbearbeitung/Verkauf	38558-64
Rechnungswesen	Daniel Neumann	Abteilungsleiter, Prokurist	38558-30
	Silvia Kaiser	Finanzbuchhaltung	38558-31
	Anita Booz	Betriebskostenabrechnung	38558-64
Hausbewirtschaftung	Frank Weingärtner	Abteilungsleiter, Prokurist	38558-40
	Gabriele Beirer	Vermietung	38558-41
	Regina Steger	Mieten/Geschäftsguthaben/ WEG	38558-32
	Peter Beck	Technischer Hauswart	38558-42
Technische Abteilung	Oliver Geiges	Abteilungsleiter	38558-51
	Michael Dombrowski	Techn. Hausverwaltung	38558-63
	Thimo Kern	Techn. Hausverwaltung	38558-67
	Engelbert Wehrle	Techn. Hausverwaltung	38558-65
Regiebetrieb	Robert Haberstroh Hannes Weber		
Telefax			38558-11
E-Mail			info@heimbau-breisgau.de
Internet		Besuchen Sie unsere Internetseite: <a href="http://www.heimbau-breisgau.de">www.heimbau-breisgau.de</a>	
Öffnungszeiten:	Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 9 bis 12 Uhr, Mittwoch von 14 bis 18 Uhr		