



Heimbau Breisgau eG

# Heimbau *aktuell*



Nr. 9 Januar 2015

**95 Jahre**



Heimbau Breisgau eG

## Magazin der Heimbau Breisgau eG

Die Heimbau auf dem richtigen Kurs • Wohnen in Waldkirchs City





# Inhalt

3	Editorial
4	35 Jahre im Dienst der Heimbau – Silvia Kaiser
5	Als Azubi bei der Heimbau – Marcus Knopf
6	Auf dem richtigen Kurs – Vorstandsduo Martin Weiner und Hugo Ruppenthal
10	Neu im Aufsichtsrat – Dr. Sandra Ehmann
11	Eine rundum gelungene Sache – Modernisierung in der Ludwig-Jahn-Straße
11	Ein Eiscafé im Herzen von Gundelfingen
12	Wohnen in Waldkirchs City – Neubau in der Lange Straße
14	Die Heimbau Breisgau eG im Wandel der Zeit
17	Zahlen und Fakten der Heimbau Breisgau eG
18	Städtebauliche Aufwertung durch Sanierung in Opfingen
18	Neues Wohnbauprojekt in Waldkirch-Batzenhäusle
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

**Grafisches Konzept/Redaktion:**

usw. Uwe Stohrer Werbung  
Kirchstraße 48, 79100 Freiburg  
Tel.: 0761 - 42 96 76 80  
www.usw-freiburg.de

## Liebe Mitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter der Heimbau,

das Thema Wohnen stand schon lange nicht mehr so sehr im Fokus der politischen Diskussionen wie im zu Ende gehenden Jahr 2014. Auf den Wohnungsmärkten führte die anhaltende Nachfrage nach Immobilien vor allem in dynamischen Wachstumsregionen wie Freiburg zu steigenden Neubaupreisen und Mieten. Die Gründe dafür sind vielschichtig. Preistreiber Nr. 1 sind aber eher die Kosten für Heizung und Warmwasser, die seit 2003 bis heute um 29 % gestiegen sind.

Die Stadt Freiburg hat zum 1. Januar 2015 den Freiburger Mietspiegel fortgeschrieben. Dabei ist die mittlere Nettomiete von 7,53 €/m<sup>2</sup> um 2,9 % auf 7,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angestiegen. Die durchschnittliche Kaltmiete bei den Mehrfamilienhäusern der Heimbau liegt demgegenüber nach wie vor um über 1,00 €/m<sup>2</sup> unter der des Mietspiegels, obwohl unsere Häuser bereits weitgehend energetisch modernisiert sind.

Als regionale Wohnungsbaugenossenschaft mittlerer Größe fühlen wir uns im Sinne einer nachhaltigen Bestandsentwicklung auch verpflichtet, in den Neubau von genossenschaftlichen Mietwohnungen zu fairen Mietpreisen zu investieren. Der zwischenzeitlich fertiggestellte Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 in der Stadtmitte von Waldkirch mit 18 Mietwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Tiefgarage war hierzu ein erster wichtiger Schritt. Trotz Gesamtkosten von rd. 5,3 Mio. € und einem

guten Wohnkomfort konnte die durchschnittliche Kaltmiete dieser Neubaugewohnungen im Bereich von 8,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gehalten werden. Das Gebäude ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bezogen, es trägt auch städtebau-



*Martin Weiner, geschäftsführender Vorstand der Heimbau Breisgau eG*

lich zur Aufwertung der nördlichen Waldkircher Stadtmitte bei.

Der Neubau von Mietwohnungen wird auch in den kommenden Jahren ein Unternehmensschwerpunkt bleiben. Derzeit arbeiten wir an der Baueingabeplanung für bis zu 30 neue Wohnungen in mehreren Häusergruppen auf einem der Heimbau gehörenden größeren Grundstück in Waldkirch-Batzenhäusle. Vor dem Baubeginn gilt es aber zunächst die Erteilung der Baugenehmigung abzuwarten. Ferner gibt es im Zusam-

menhang mit dem bevorstehenden Kauf eines weiteren Grundstücks in Bahnhofsnähe von Waldkirch Überlegungen des Vorstands zum Bau von betreuten Seniorenwohnungen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen. Die wohnortnahe Versorgung älterer Menschen ist gerade auch für Wohnungsbaugenossenschaften wie die Heimbau angesichts der demografischen Entwicklung eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Auch wenn die immer höher werdenden Anforderungen an den Wohnungsbau seitens des Gesetzgebers den Bau und die Modernisierung von Wohnungen schwieriger machen, werden wir unser umfangreiches Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm auch in der Zukunft fortsetzen. Als Genossenschaft bieten wir auf nachhaltiger wirtschaftlicher Grundlage gutes Wohnen zu fairen Mietpreisen. Dafür haben wir uns auch im vergangenen Jahr 2014, dem 95. Gründungsjahr der Heimbau, eingesetzt.

Eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung, nachhaltiges Wirtschaften sowie ökonomische und ökologische Leistungen sind für die Heimbau selbstverständlich und tragen zum langfristigen unternehmerischen Erfolg bei.

Das positive soziale Miteinander unserer Belegschaft wird durch diverse betriebliche Veranstaltungen gefördert. Die überwiegend langjährige Betriebszugehörigkeit bestätigt die guten Arbeitsbedingungen. Erstmals seit längerer Zeit bilden





wir mit Herrn Marcus Knopf aus Riegel auch wieder einen jungen Abiturienten zum Immobilienkaufmann aus.

Die Heimbau unterstützt auch das bürgerschaftliche Engagement in ihrem Einzugsgebiet. Deshalb ist unsere Genossenschaft z. B. in Freiburg Mitglied in den Bürgervereinen Brühl-Beurbarung und Zähringen sowie bei den Gewerbevereinen in Gundelfingen und Teningen. In Waldkirch arbeiten wir mit der dortigen Beschäftigungs- und Qualifizierungsge-

sellschaft mbH (WABE) zusammen, die sich zum Ziel gesetzt hat, insbesondere jüngere Langzeitarbeitslose wieder in sozialversicherungspflichtige, tarifgebundene Tätigkeiten zu bringen.

Auf dem Weg zum 100-jährigen Bestehen der Heimbau, das wir im Jahr 2019 feiern werden, bleibt es künftig Ziel und Herausforderung, an einer nachhaltigen und generationenübergreifenden Entwicklung unseres genossenschaftlichen Unternehmens beständig weiterzuarbei-

ten. In diesem Sinne danken wir Ihnen herzlich für Ihre Verbundenheit 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 gerade begonnenen neuen Jahr 2015. Viel Spaß beim Lesen von „Heimbau aktuell“!

Herzliche Grüße  
Ihr Martin Weiner

## 35 Jahre im Dienst der Heimbau

### Silvia Kaiser feiert ein selten gewordenes Betriebsjubiläum



*Silvia Kaiser arbeitet seit 35 Jahren bei der Heimbau*

„Wir waren zu fünft im Büro, an Computer war noch nicht zu denken und wir hatten gerade einmal eine elektrische Schreib- und eine Rechenmaschine...“ Silvia Kaiser erinnert sich noch ziemlich gut an ihre Anfänge vor 35 Jahren bei der Heimbau. Dass sie bereits so lange Zeit im Team dabei ist und sich wohlfühle liege auch am guten Klima im Unternehmen: „Ich schätze die Atmosphäre hier sehr, es hat immer gut gepasst mit

dem Betriebsklima“ lobt sie die Zusammenarbeit mit ihren Kollegen und Kolleginnen. Nach Unterbrechungen durch Mutterschutzurlaub und anschließend einer zeitweisen Halbtagsstelle ist sie seit acht Jahren wieder Vollzeit für die Finanzbuchhaltung der Heimbau aktiv. Und deshalb ist sie auch für die Zukunft optimistisch und meint lachend: „Ich denke, ich werde hier auch das 40jährige Jubiläum schaffen.“

## Marcus Knopf hat im Herbst seine Ausbildung begonnen

### Als Azubi bei der Heimbau



*Marcus Knopf und seine Ausbildungsleiterin Anita Booz*

Er ist der „Benjamin“ in der Belegschaft, und er fühlt sich in dieser Rolle sichtlich wohl: Marcus Knopf absolviert seit drei Monaten bei der Heimbau seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Der sympathische Abiturient fühlt sich in der Belegschaft hervorragend aufgenommen und seine Ausbildung mache ihm richtig Spaß, betont der jüngste Heimbau-Mitarbeiter: „Ich gehe jeden Morgen gern in die Arbeit“ hebt er hervor. Gerade hat er am Empfang erste Erfahrungen gesammelt, als nächste Abteilung steht die Hausbewirtschaftung an, später dann auch Buchhaltung und Technik. Im Rahmen seiner dreijährigen Ausbildung wird Marcus Knopf alle Abteilungen der Heimbau durchlaufen und so auch Einblick in

alle Arbeitsbereiche bekommen haben. Zudem, so betont seine Ausbildungsleiterin Anita Booz, wolle man Marcus Knopf auch einmal Gelegenheit geben, im Rahmen eines Praktikums bei einer befreundeten Genossenschaft oder einem Geldinstitut und einem Architekturbüro Erfahrung zu sammeln. Unterbrochen wird seine Tätigkeit bei der Heimbau jeweils von Blockunterricht an der Fritz-Erler-Schule für Immobilienkaufleute in Pforzheim. Nach seinem Abitur am Gymnasium Kenzingen hat der gebürtige Riegeler zuerst ein freiwilliges soziales Jahr in einer Altenpflegeeinrichtung absolviert, eine Erfahrung, die ihm sehr viel gebracht habe, wie er betont. Er habe sich zudem schon seit längerem für den Immobilienbereich interessiert, ein Prakti-

kum bei einem Finanzinstitut habe ihm ebenfalls Spaß gemacht und so habe er sich bei der Heimbau beworben. Anita Booz betont, dass Marcus Knopf seit längerer Zeit wieder der erste Azubi bei der Heimbau ist. Wichtig bei der Auswahl sei gewesen, dass er nicht nur fachlich, sondern auch menschlich in die familiäre Heimbau-Belegschaft passe. Sollte sich Marcus Knopf in den drei Jahren seiner Ausbildung gut bewähren und er dann Interesse zeigen, sei auch eine Übernahme ins Heimbau-Team sehr gut möglich. Wenn er nicht gerade für die Heimbau aktiv ist, verbringt Marcus Knopf seine Freizeit gerne mit Sport: Sein Herz gehört dem Fußball, und er spielt aktiv in einer Mannschaft seines Heimatortes Riegel.





Vorstandsduo Martin Weiner und Hugo Ruppenthal sieht die Heimbau zu ihrem 95. Geburtstag gut aufgestellt

## Auf dem richtigen Kurs



Es ist ein besonderes Jubiläum: 95 Jahre alt ist die Heimbau Breisgau, und 95 Jahre sind auch die in ihr verschmolzenen **Wohnungsbaugenossenschaften Teningen und Waldkirch**. Der richtige Anlass für Vorstand und Geschäftsführer Martin Weiner sowie seinen nebenberuflichen Vorstandskollegen Hugo Ruppenthal, um die Geschichte der Heimbau etwas Revue passieren zu lassen, aber auch um einen Blick in die Zukunft der Baugenossenschaft zu werfen. Nach dem altersbedingten Ausscheiden von Helmut Meesen aus dem Vorstandstrio im vergangenen Jahr leitet in Zukunft ein Duo, bestehend aus Martin Weiner und Hugo Ruppenthal, die Geschicke der Heimbau Breisgau.

**Da sowohl die Genossenschaften Teningen und Waldkirch als auch Freiburg im Jahr 1919 ge-**

**gründet wurden, feiere man in diesem Jahr „als Drillingspaar“ den 95. Geburtstag der Heimbau**, hebt Martin Weiner angesichts des Jubiläums der drei fusionierten Genossenschaften hervor.

**Im Laufe dieser Zeit habe sich die Heimbau Breisgau prächtig entwickelt. „Unsere Eigenkapitalquote ist mit fast 40 Prozent sehr gut, auch die operative Ertragssituation ist sehr gut“**, hebt er hervor. Zudem hätten externe Untersuchungen im Vergleich mit ähnlich großen Baugenossenschaften ebenfalls ergeben, dass die Heimbau über sehr gute Bestände verfüge, da diese bereits zu 80 oder mehr Prozent energetisch saniert seien.

Aufgrund dieses hohen Modernisierungsgrades sei man nun auch in der Lage, erneut Neubauprojekte für ge-







Martin Weiner & Hugo Ruppenthal, das Vorstandsduo der Heimbau

nossenschaftlichen Mietwohnungsbau anzugehen. So ist das jüngste Neubau-Vorhaben in der Lange Straße/Bismarckstraße in Waldkirch mittlerweile bezogen. In Waldkirch werde auch in den nächsten Jahren neu gebaut: Beim Wohnbauprojekt Waldkirch-Batzenhäusle warte man derzeit auf die Baugenehmigung. Und im Januar 2015 werde der Kaufvertrag für ein Gelände gegenüber des Waldkircher Bahnhofs unterschrieben. Bei diesem Projekt stehe dann sowohl seniorenrechtliches Wohnen als auch die ärztliche Versorgung der Innenstadt von Waldkirch im Blickpunkt.

Auf dem Weg zum Jubiläum des 100jährigen Bestehens der Heimbau Breisgau im Jahr 2019 sehen sowohl Martin Weiner als auch sein Vorstandskollege Hugo Ruppenthal, im Hauptberuf Filialdirektor der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau für das Elztal, das Unternehmen auf dem richtigen Weg:

**So seien beispielsweise 80 Prozent der Bestände in Freiburg bereits energetisch modernisiert, in Waldkirch und Teningen sogar 100 Prozent.**

Zwar würden die nächsten Neubau-Projekte in Waldkirch realisiert, dies werde aber auch etwas den Wohnungs-Druck von Freiburg nehmen, da immer mehr Bürger in der Region bereit wären, eine Wohnung in einem Bereich entlang der Bahnverbindung Freiburg-Waldkirch für ihren Lebensmittelpunkt zu suchen.

**Ziel bei allen Neubauprojekten sei aber immer, faire genossenschaftliche Mietpreise zu ermöglichen, so das Vorstandsduo.**

**Zudem, so betonen Weiner und Ruppenthal, werde auch ständig nach geeigneten Baugrundstücken in Freiburg, Gundelfingen oder Teningen für zukünftige Heimbau-Projekte Ausschau gehalten.**

Überhaupt ergänze sich das Duo in der Führung, unterstützt durch die beiden Prokuristen Frank Weingärtner und Daniel Neumann, sehr gut. Hugo Ruppenthal hebt hervor, dass er stets zeitnah und umfangreich über alle Vorhaben informiert werde. Martin Weiner betont in diesem Zusammenhang, dass er selbst

1995 nebenberuflich bei der Heimbau angefangen habe und daher wisse, wie wichtig eine umfassende Information des ehrenamtlichen Vorstandskollegen sei.

**„Ich lege großen Wert darauf, dass der ehrenamtliche Vorstand über alle wesentlichen Kriterien und Entscheidungen regelmäßig informiert wird. Nur so ist das Zusammenspiel von Hauptamtlichen und Nebenamtlichen zu bewerkstelligen.“**

Schließlich gebe der ehrenamtliche dem hauptamtlichen Vorstand einen Vertrauensvorschuss, dessen sich dieser als würdig erweisen müsse.

Gleichzeitig sehen sich die beiden Mitglieder des Heimbau-Führungsduos als jeweils gute gegenseitige Ergänzung:

**„Im Team Weiner/Ruppenthal sind alle Kompetenzen gut abgedeckt“, so ihre Einschätzung.**







## Diplom-Volkswirtin verstärkt das Team um Markus Geißler

# Sandra Ehmann ist neu im Aufsichtsrat



Neu im Aufsichtsrat:  
Sandra Ehmann

Sie kam im Sommer 2001 zusammen mit ihrem Mann erstmals in Kontakt mit der Heimbau: Sandra Ehmann suchte zur damaligen Zeit zusammen mit ihrer Familie ein Reihenhaus zum Kauf in Freiburg und interessierte sich für ein Heimbau-Objekt in der Tennenbacherstraße. Das klappte zwar nicht, aber der Kontakt gestaltete sich so harmonisch, dass die Diplom-Volkswirtin und ihr Mann bereits im Herbst darauf Mitglied bei der Heimbau wurden. Kurze Zeit später passte es dann doch, ein Reihenhaus in der Stefan-Meier-Straße 89 in Freiburg wurde zur Miete frei und die junge Familie konnte einziehen: „Das Haus hat mich an das Reihenhaus meiner Großeltern in Offenburg erinnert, deshalb war es mir sofort sympathisch“. Bereits zwei Jahre später bot man ihr das Gebäude zum Kauf an, dies klappte dann auch 2004. Seit dieser Zeit ist sie in gutem Kontakt mit der Heimbau, zudem ist Aufsichtsrats-Chef Markus Geißler ihr direkter Nachbar. So kam es immer wieder zu Gesprächen, und im Sommer 2013 trat Markus Geißler an sie heran mit der Frage, ob sie sich vorstellen könne, für den Aufsichtsrat der Heimbau Breisgau zu kandidieren.

Dieses Angebot fiel bei der promovierten Volkswirtin auf fruchtbaren Boden, denn sie hatte über die Jahre hinweg die Heimbau und ihre Mitarbeiter immer als sehr sympathisch erlebt. Zudem war sie als langjährige Mitarbeiterin einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung von Unternehmen vertraut und es reizte die Aufgabe, als Aufsichtsrätin quasi auch einmal „auf der anderen Seite“ zu sitzen.

So wurde sie 2014 auch direkt in den Aufsichtsrat der Heimbau gewählt. Die Amtszeit beträgt drei Jahre, und da manchmal Aufsichtsräte zum Beispiel aus Altersgründen aus dem zehnköpfigen Gremium der Heimbau Breisgau ausscheiden, kommen immer wieder neue Mitglieder hinzu.

Nach Ansicht von Sandra Ehmann stehe die Genossenschaft ohnehin auf soliden Füßen, dies hätten auch externe Wirtschaftsprüfer in den vergangenen Jahren immer wieder bestätigt. Zudem, so betont die gebürtige Offenburgerin: „Ich habe den Eindruck, dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat in großem Einvernehmen zusammenarbeiten.“ Die Arbeit im Aufsichtsrat, der sich normalerweise sechs Mal im Jahr trifft, sei interessant und mache Spaß, betont Ehmann, die lachend zugibt, ohnehin ein Zahlenmensch zu sein.

Die Tätigkeit im Aufsichtsrat passe auch daher gut, da sie sich seit Jahresbeginn eine berufliche Auszeit gönnt, um mehr Zeit für die beiden 12- und 14-Jahre alten Söhne, die 6 Jahre alte Tochter und ihren Mann zu haben.

# Eine rundum gelungene Sache

Die Fassade nach der Modernisierung



In einem festlichen Rahmen wurde die energetische Modernisierung des Ensembles Ludwig-Jahn- und Feldbergstraße mit den Mietern, Verantwortlichen, Handwerkern und Vertretern der Gemeinde Teningen gebührend gefeiert. Zuletzt wurden Anfang des Jahres 2014 die Arbeiten in der Ludwig-Jahn-Straße 11 und 13 komplett

abgeschlossen. Neben einer Wärmedämmung wurden für die Unterstützung der Warmwasserbereitung Sonnenkollektoren montiert, gedämmte Rollläden eingebaut sowie die Dachgauben erneuert und gedämmt. Neue zeitgemäße Balkone wurden erstellt und die Außenanlage hergerichtet. Die zahlreichen erschienenen Mieter waren mit dem

Ergebnis der energetischen Modernisierungen sehr zufrieden. Die Mieter/-innen der Ludwig-Jahn-Straße erfreuen sich an den neuen, deutlich größeren und damit besser nutzbaren Balkonen. Bei gutem Essen und musikalischer Unterhaltung fanden die gelungenen Arbeiten einen schönen Ausklang.

# Ein Eiscafé im Herzen von Gundelfingen



Thomas Schneider in seinem Café in Gundelfingen



Thomas Schneider hat sich im Gebäude der Heimbau in der Alten Bundesstraße seinen Traum verwirklicht. „Mensch, das wär doch was für Dich!“. Mit diesen Worten machte ein Bekannter Thomas Schneider darauf

aufmerksam, dass in Gundelfingen das Eiscafé direkt im Zentrum frei werden würde. Schneider, bislang im benachbarten Freiburg in der Gastronomie tätig, machte sich kundig, wer der Vermieter ist, und stellte sich kurz darauf

im Herbst 2013 bei den Verantwortlichen der Heimbau Breisgau vor. Wenig später kam es bereits zur Vertragsunterzeichnung und seit Mitte Mai 2014 bietet Schneider selbstgemachtes Eis und Kaffeespezialitäten in seinem gemütlichen Eiscafé mit großer Außenfläche in der Alten Bundesstraße 35 an. Die Heimbau übernahm zuvor die Renovierung des Bodens und die Modernisierung der Technik, bei der Innengestaltung des Eiscafés verwirklichte Schneider seine eigenen Vorstellungen. „Ich bin happy hier“, betont der sympathische Gastronom in seinem Café zum Jahresende – und seine Kunden sind es auch, denn sie können sich über Spezialitäten wie selbst kreierte Lebkucheneis freuen.





## Wohnen in Waldkirchs City

# Gebäude der Heimbau mit 18 Wohnungen und Gewerberäumen bezogen

Es ist mit Investitionen von 5,3 Mio EUR eines der größeren Projekte der Heimbau Breisgau in jüngster Zeit: An der Ecke Lange Straße/Bismarckstraße entstand in Waldkirch ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 18 Wohnungen sowie 4 Gewerberäumen im Erdgeschoss. Seit Oktober 2014 ist es fertig, die Mieter haben mittlerweile ihre neuen Wohnungen bezogen. Auch die Gewerberäume sind zum Jahresende 2014 bereits komplett

vermietet, unter diesen befinden sich ein Hörgerätefachgeschäft, eine Elektrofirma, ein Architekt sowie eine Modedeboutique. Insgesamt beträgt die Gewerbefläche des neuen Heimbau-Gebäudes 520 Quadratmeter, dazu kommen 1700 Quadratmeter für die Wohnungen. Die Palette reicht dabei von Zwei- bis Vierzimmer- sowie Maisonettewohnungen. Martin Weiner freut sich über das gelungene Neubauprojekt in Waldkirch:

**„Das neue viergeschossige Eckhaus ist ein Beitrag zur laufenden Innenstadtsanierung und bringt eine städtebauliche Aufwertung“,** hob der Vorstand der Heimbau Breisgau bei der Einweihung hervor.







## Unternehmensportrait der Baugenossenschaft Heimbau Breisgau eG

### „Die Heimbau Breisgau eG im Wandel der Zeit“

„Gegenstand des Unternehmens ist, Familien und Einzelnen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu angemessenen Preisen zu verschaffen.“ So ist es in der Gründungsurkunde der Heimbau zu lesen, die von 99 Mitgliedern mit diesen Leitgedanken gegründet wurde.

Man könnte es auch mit den Worten des früheren Bundeskanzlers Willy Brandt ausdrücken, der zutreffend formulierte: „Nichts kommt von selbst. Und nur wenig ist von Dauer. Darum – besinnt Euch auf Eure Kraft und darauf, dass jede Zeit eigene Antworten will und man auf ihrer Höhe zu sein hat, wenn Gutes bewirkt werden soll.“ Das Auf und Ab des Genossenschaftsgedankens und auch die Geschichte der Heimbau

über die vielen Jahrzehnte wird so zutreffend beschrieben.

#### Wohnungsnot von Familien als Gründungsgedanke

Bereits 1919 machte sich nach dem Ersten Weltkrieg in Freiburg ein empfindlicher Mangel an Wohnungen bemerkbar. Hinzu kamen eine fortschreitende Geldentwertung und damit einhergehende Lohn- und Materialkostensteigerungen. Dem Privatmann war die Durchführung von Neubaumaßnahmen nahezu unmöglich. Auf der anderen Seite aber tat Bauen dringend not. 99 Gründungsmitglieder ergriffen die Initiative und gründeten vor diesem Hintergrund im Jahr 1919 die Heimbau als Baugenossenschaft des Mittelstandes.

Zunächst konzentrierte man sich auf die Errichtung von preiswerten Einfamilien-

häusern für kinderreiche Familien. Von 1919 bis 1927 entstanden so nahezu 50 Reihenhäuser. Dann kamen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern hinzu. Von 1928 bis 1931 entstand z. B. der für die damalige Zeit markante „Heimbau-Block“ mit über 80 Wohnungen, in dem sich noch heute die Geschäftsstelle der Heimbau Breisgau eG befindet. Der „Heimbau-Block“ wurde im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt und nach 1945 wieder aufgebaut. Er steht unter Ensembleschutz, wurde zuletzt 2006 unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes umfänglich modernisiert und bietet in der Geschäftsstelle 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zeitgemäße Arbeitsplätze. Zudem leben in den 80 Wohnungen des Gesamtensembles viele Mieter und Mitglieder aller Altersgruppen mit ihren Familien.



Mehrfamilienhaus in der Münchhofstr. 11-13

#### Der Neubau von geförderten Mietwohnungen war lange Zeit Unternehmensschwerpunkt

Über viele Jahrzehnte, insbesondere von 1960 bis 1990, engagierte sich die Genossenschaft in der schon damals stetig wachsenden Universitätsstadt Freiburg kontinuierlich im Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen. So wuchs der Wohnungsbestand der Heimbau bis Mitte der 90er Jahre auf nahezu 950 Wohnungen, die sich auf alle Freiburger Stadtteile verteilten. Diese Neubaumaßnahmen wurden damals fast ausschließlich mit öffentlichen Mitteln oder mit Wohnungsfürsorgedarlehen finanziert, um so dem gegebenen Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen Rechnung tragen zu können. Ein Beispiel hierfür ist das im beliebten Freiburger Stadtteil Herdern gelegene Mehrfamilienhaus in der Münchhofstr. 11-13, das 1953 gebaut und vor wenigen Jahren zeitgemäß modernisiert wurde.

für die Kooperation von Wohnungsbaugenossenschaften und Kommunen ist dabei der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Ortsmitte der über 10.000 Einwohner großen, nördlich von Freiburg gelegenen Gemeinde Gundelfingen. Dort hat die Heimbau um die Jahrtausendwende nahezu 6 Millionen Euro in die Schaffung einer attraktiven Ortsmitte mit dem Neubau eines städtebaulich hochwertigen Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandelsgeschäften und attraktiven Maisonettewohnungen investiert. In einer Bauherrengemeinschaft mit der Gemeinde und dem Bauverein Breisgau, der ebenfalls in

unmittelbarer Nachbarschaft tätig war, wurde zudem eine zweigeschossige, öffentliche Tiefgarage errichtet.

Von 2005 bis 2008 entwickelte sich die Heimbau durch die Verschmelzung mit den von ihr lange Zeit verwalteten Baugenossenschaften aus Teningen (einer Gemeinde mit 11.000 Einwohnern) und Waldkirch (einer großen Kreisstadt mit über 22.000 Einwohnern), beide im Landkreis Emmendingen gelegen, endgültig zu einem Wohnungsbauunternehmen mittlerer Größe mit Unternehmensschwerpunkten in Freiburg und der Region Breisgau.



Der Heimbaublock in der Stefan-Meier-Straße in Freiburg-Herdern



Wohn- & Geschäftsbaus in Gundelfingen





**Mebrfamilienbaus in der Hugstetter Str. 15/17**



**Die Heimbau übernimmt nachhaltig Verantwortung für Mensch und Umwelt**

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen am Wohnungs- und Gebäudebestand steigern nicht nur den Wohnwert für jedes einzelne Mitglied, sie tragen auch zum Umweltschutz und zur Verringerung von schädlichen CO2-Emissionen bei. In diesem Geschäftsfeld, der energetischen Modernisierung ihrer Wohnungsbestände, hat die Heimbau seit der Jahrtausendwende nahezu 30 Millionen Euro investiert. Durch die Nutzung von Solarenergie, den Einbau von Blockheizkraftwerken und nicht zuletzt auch durch Photovoltaik und den Einsatz von neuen, hochwertigen Gasbrennwert- und Pelletsheizungen konnte einerseits ein Beitrag zur Begrenzung der Betriebskostensteigerungen für die

Mieterinnen und Mieter und andererseits ein erheblicher Nutzen für die Umwelt erzielt werden. Über 80 % des Gesamtbestandes der Heimbau ist zwischenzeitlich energetisch modernisiert, wobei die einzelnen Maßnahmen auch durch den begleitenden Anbau von zeitgemäßen Balkonen, neuen Spielplätzen und der Modernisierung von Außenanlagen ergänzt wurden. So konnte die gute Wohn- und Lebensqualität in den Heimbauquartieren nachhaltig verbessert und gestärkt werden.

**Bei der Heimbau zuhause – gut und sicher wohnen**

Seit über 90 Jahren engagieren wir uns für das gute, zeitgemäße Wohnen zu fairen Mietpreisen. Dreh- und Angelpunkt unserer Geschäftstätigkeit ist die Schaffung und Erhaltung lebenswerter Wohnver-

hältnisse für unsere zwischenzeitlich über 2.810 Mitglieder. Dieser Zielsetzung kommen wir durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und den Neubau von Mietwohnungen nach. Aktuell bauen wir in der Stadtmitte der Großen Kreisstadt Waldkirch ein Wohn- und Geschäftshaus mit 18 Mietwohnungen, 4 gewerblichen Einheiten mit zugehöriger Tiefgarage. Die Gesamtinvestitionen liegen bei rd. 5,3 Millionen Euro. Ende Januar 2014 wurde das Richtfest gefeiert.

**Die Heimbau heute – attraktiv und zukunftsfähig in Freiburg und der Region Breisgau**

Zwischenzeitlich betreuen wir in Freiburg, Gundelfingen, Teningen und Waldkirch einen Bestand von ca. 1.500 Wohnungen, davon stehen rd. 1.260 in unserem Eigentum. Angesichts des ak-

tuell großen Wohnungsbedarfs in Ballungszentren und Universitätsstädten wie Freiburg erfährt der inhaltliche Ansatz des genossenschaftlichen Wohnens heute wieder einen großen Zulauf. Gerade auch die Heimbau bietet als Wohnungsbaugenossenschaft einen dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. Wir arbeiten und wirtschaften werteorientiert und sind mit dieser Strategie seit über 90 Jahren erfolgreich. Unser Leitgedanke ist das zukunftsfähige und nachhaltige Wohnen zu fairen Mieten. Dreh- und Angelpunkt unserer Geschäftstätigkeit ist die Schaffung und Erhaltung lebenswerter Wohnverhältnisse für unsere Mitglieder und Mieter. Dieser Zielsetzung werden wir auch künftig durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und durch den Neubau von Mietwohnungen nachkommen. Das Wohnumfeld verbessern wir durch die Schaffung und Betreuung unserer Spielplätze und durch die Pflege der Außenanlagen. Auch den Themen des generationsübergreifenden und seniorengerechten Wohnens fühlen wir uns in der Zukunft verpflichtet.

Selbstverständlich ist auch eine Wohnungsbaugenossenschaft dauerhaft und nachhaltig auf wirtschaftliches Handeln angewiesen. Die Einnahmen unserer Genossenschaft werden jedoch wieder

in gepflegte Wohnungen, ein ansprechendes Wohnumfeld sowie in zuverlässige Dienstleistungen und in die Fortentwicklung der Gebäude und Wohnungen investiert. Aktuell geben wir immerhin jährlich bis zu 4 Millionen Euro für die Instandhaltung, Modernisierung und für den Neubau von Mietwohnungen aus. Wir investieren also für jeden sichtbar und spürbar in das gut Wohnen.

**Heute hat die Heimbau, die vom geschäftsführenden Vorstand Martin Weiner und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt wird,**

eine Bilanzsumme von knapp 64 Millionen Euro und verwaltet insgesamt rd. 1.500 Wohneinheiten. 1.260 davon gehören der Genossenschaft selbst. Die nahezu 2.810 Mitglieder haben rd. 12.300 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft liegt bei 37,3 %. Die Wohnungsbestände sind überwiegend modernisiert, die Mieten liegen im Durchschnitt deutlich unter dem Mietpiegel der Stadt Freiburg, die Ertragskraft der Genossenschaft ist dennoch gut. Wohnraum zu fairen Mietpreisen, dazu wird die Heimbau auch künftig in der Region Breisgau und in der Universitätsstadt Freiburg auf nachhaltiger Grundlage ihren Beitrag leisten.



**Zahlen und Fakten der Heimbau Breisgau eG**

- Gründung: 1919
- Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft
- Mitgliederzahl: 2.810
- Höhe eines Geschäftsanteils: EUR 325,00
- gezeichnete Anteile: rd. 12.300
- Bilanzsumme: rd. 64 Mio. EUR
- Eigenkapital: 37,3 %
- Eigenbestand: Wohnungen & Gewerbeeinheiten 1.260
- Garagen/Stellplätze: ca. 1.000
- WEG-Verwaltung: Wohnungen & Gewerbeeinheiten 250

**Wohn- & Geschäftsbaus in Waldkirch**







## Städtebauliche Aufwertung durch Sanierung – Raiffeisenstraße 13-19 in Opfingen



Im Zuge einer Fassadensanierung haben die Wohngebäude der Raiffeisenstraße 13-19 in Freiburg-Opfingen einen neuen Fassadenanstrich bekommen. Der Charakter der Gebäude mit insgesamt 44 Mietwohnungen aus den 1970er Jahren wurde durch die Farbgestaltung der Balkone in unterschiedlichen Grüntönen und durch eine farbliche Akzentierung der Eingangsbereiche betont. Alle Dachgauben der Wohnanlage erhielten neue Abdichtungen und Frontverklei-

dungen aus Titanzinkblech. Auch die Außenanlage wurde im Zuge der Sanierung vollständig überarbeitet und neu gestaltet. Dabei hat die Heimbau insbesondere auch die alten stützenden Eisenbahnschwellen durch Beton-L-Steine ersetzt. Die Müllplätze der Häuser Nr. 17 und 19 wurden vergrößert und erhalten ein Müllhaus.

Eine optische Aufwertung der Wohnanlage wird auch durch die Begrünung der Parkplatzeinbuchtungen zur

Straßenseite mit neuer Bepflanzung erreicht. Die Maßnahme wird Anfang 2015 fertig gestellt. Durch die Sanierung wird die Wohnanlage Raiffeisenstraße 13-19 deutlich aufgewertet.

## Neues Wohnbauprojekt in Waldkirch-Batzenhäusle

Voraussichtlich Ende 2015 Baubeginn für Gebäude-Ensemble mit 30 Wohnungen



Auch künftig gehen die Wohnbauaktivitäten der Heimbau Breisgau in Waldkirch weiter, dann im Ortsteil Batzenhäusle am westlichen Stadtrand von Wald-

kirch. Dort stand einst ein Wohngebäude, das zu der benachbarten Spinnweberei Uhingen gehörte. Das Haus wurde später abgerissen, seit einigen Jahren ist

das über 3.000 m<sup>2</sup> große Grundstück unbebaut. Vor einiger Zeit gelang es der Heimbau, nach einer positiven Bauvoranfrage das Grundstück zu kaufen.

Geplant ist nun, ein Gebäude-Ensemble bestehend aus sechs Häusern mit insgesamt 30 Wohnungen zu errichten. Die zukünftigen Mieter können sich auf eine schön gelegene Wohnanlage mit Aussicht in die Natur, Blick auf den nahegelegenen Kandel und eine gute S-Bahnanbindung nach Freiburg freuen.



### Tiefgaragentore ... modern und sicher

Im vergangenen Jahr hat die Heimbau rund 130.000 EUR in den Austausch, zum Teil auch in die sicherheitstechnische Nachrüstung, von Tiefgaragentoranlagen investiert. Die alten Tore entsprachen auch mit Blick auf die Benutzung durch Kinder nicht mehr den heutigen Sicherheitskriterien. Letzteres war schließlich ausschlaggebend für die Entscheidung des Vorstandes, alle Tiefgaragentoranlagen im Bestand dem technisch aktuellen Standard anzupassen.

### Sicherung von Blumenkästen

Das Aufstellen von Blumenkästen oder Blumentöpfen auf Balkonen gehört zum normalen Mietgebrauch und trägt im Sommer sicherlich positiv zum optischen Erscheinungsbild des Hauses bei. Insbesondere wenn Personen oder Fahrzeuge durch herunterfallende Gegenstände gefährdet werden könnten, sollte

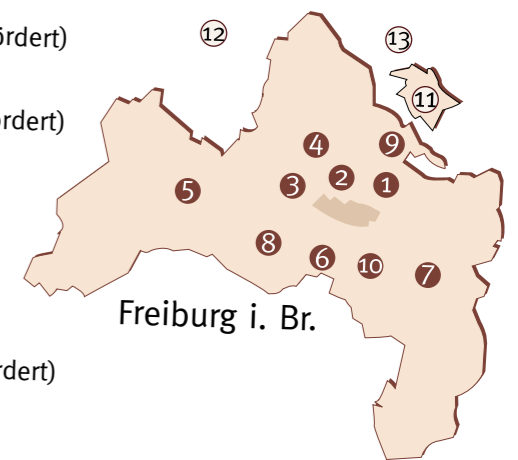
## Aktueller denn je – die Baugenossenschaft

Geschäftsanteil: 325,- EUR

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

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

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>① Stadtteil Herdern/ Neuburg <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen</li> <li>•div. Einfamilienhäuser</li> </ul> </li> <li>② Stadtteil Stühlinger <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen</li> </ul> </li> <li>③ Stadtteil Betzenhausen/ Bischofslinde <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen</li> </ul> </li> <li>④ Stadtteil Mooswald <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen</li> </ul> </li> <li>⑤ Stadtteil Opfingen <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen (teilw. gefördert)</li> </ul> </li> <li>⑥ Stadtteil Unterwihre <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen (teilw. gefördert)</li> </ul> </li> <li>⑦ Stadtteil Littenweiler <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen</li> </ul> </li> <li>⑧ Stadtteil Haslach <ul style="list-style-type: none"> <li>•div. Einfamilienhäuser</li> </ul> </li> <li>⑨ Stadtteil Zähringen <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen (teilw. gefördert)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⑩ Stadtteil Oberwihre <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen</li> <li>•div. Einfamilienhäuser</li> </ul> </li> <li>⑪ Gemeinde Gundelfingen <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen, Gewerbe</li> </ul> </li> <li>⑫ Gemeinde Teningen <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen</li> </ul> </li> <li>⑬ Stadt Waldkirch <ul style="list-style-type: none"> <li>•Wohnungen (teilw. gefördert)</li> </ul> </li> </ul> |
|--|---|



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

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

jedoch die Verkehrssicherungspflicht unbedingt beachtet werden. Wir bitten deshalb beim Aufstellen von Blumen-

kästen oder Blumentöpfen stets auf geeignete Sicherungen bzw. Halterungen zu achten.



## Ihre Ansprechpartner bei der Heimbau

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