



Heimbau Breisgau eG

Heimbau *aktuell*



Nr. 8 Januar 2014

Magazin der Heimbau Breisgau eG

Mitarbeiter/innen der Heimbau im Portrait • Mieterfeste und vieles mehr



Inhalt

- 3 Editorial
- 4 Mieterfest Johannisbergstraße
- 5 Hoffest im Heimbauhof
- 6 Ein Vorstand mit viel Engagement – Helmut Meesen
- 8 Gelungenes Jobsharing bei der Heimbau und Neubau in Waldkirch
- 9 Fassadenmodernisierung Johannisbergstraße und Wechsel im Vorstandsssekretariat
- 10 Der Neue im Team der Heimbau – Daniel Neumann
- 11 Mehr Verantwortung für einen Altgedienten – Frank Weingärtner
- 12 Heimbau Breisgau mit bestem Ergebnis
- 13 Modernisierung Ludwig-Jahn-Straße
- 14 Fachgespräch der Freiburger Wohnungsunternehmen mit Dr. Claus Schmiedel
- 15 Aktueller denn je – die Baugenossenschaft
- 16 Ihre Ansprechpartner

Impressum	Herausgeber:	Druck:	Grafisches Konzept/Redaktion:
	Heimbau Breisgau eG	Simon Druck GmbH & Co	usw. Uwe Stohrer Werbung
	Stefan-Meier-Straße 157, 79104 Freiburg	Riegeler Str. 4b, 79111 Freiburg	Kirchstraße 38, 79100 Freiburg
	Tel.: 0761 - 3 85 58-0 www.heimbau-breisgau.de	Tel.: 0761 - 4 00 59-0 E-Mail : info@simon-druck.de	Tel.: 0761 - 7 22 51 www.usw-freiburg.de

Liebe Mitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter der Heimbau,

in personeller Hinsicht könnte man das Jahr 2013 unter das Motto „Abschied und Neubeginn“ stellen. Verbunden mit dem herzlichen Dank für die qualifizierte langjährige Mitarbeit haben wir im vergangenen Jahr die langjährige Vorstandsssekretärin, Frau Doris Gerteis, und den früheren Leiter des Finanz- und Rechnungswesens unserer Genossenschaft, Herrn Prokurist i. R. Ullrich Hackebeil, in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Nach fast 20-jähriger nebenamtlicher Vorstandstätigkeit bei der früheren Baugenossenschaft Teningen und seit der Verschmelzung bei der Heimbau Breisgau eG ist Herr Helmut Meesen Ende 2013 satzungsgemäß altersbedingt aus dem Vorstandsteam ausgeschieden. Es ist mir ein großes Bedürfnis, allen Drei sehr herzlich für die menschlich jederzeit angenehme und fachlich sehr gute Zusammenarbeit zu danken, die wir über viele Jahre miteinander gepflegt haben. Ohne diese Unterstützung wäre die positive Entwicklung der Heimbau, die wir insbesondere seit dem Jahr 2000 erlebt haben, nicht möglich gewesen. Herzlichen Dank und alles Gute im Ruhestand. Jedem Abschied folgt ein Neubeginn. So freuen wir uns, im Team der Heimbau Frau Marianne Schindler aus Waldkirch als neue Vorstandsssekretärin begrüßen zu dürfen. Frau Schindler ist ausgebildete Rechtsfachwirtin und hat viele Jahre berufliche Erfahrung in einem Freiburger Rechtsanwaltsbüro mit den Schwerpunktthemen Miet- und Immobilienrecht gesammelt. Ein herzlicher Willkommensgruß geht auch an den neuen Leiter des Finanz- und Rechnungswesens der Heimbau, Herrn Diplom-Volkswirt

Daniel Neumann. Er ist aus dem Kreis der Prüfer unseres gesetzlichen Prüfungsverbandes zu uns gestoßen und wir freuen uns sehr, den 35-jährigen St. Georgener für unser Unternehmen gewonnen zu haben. Beiden ein herzliches Grüß Gott und alles Gute für die Zusammenarbeit in den kommenden Jahren. Eine besondere Erwähnung verdient



Martin Weiner, geschäftsführender Vorstand der Heimbau Breisgau eG

heuer auch unser Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung, Herr Immobilienwirt Frank Weingärtner. Er ist bereits seit 1994 für unsere Genossenschaft tätig und leitet seit vielen Jahren mit großer Sachkunde und hohem persönlichen Einsatz die Abteilung Hausbewirtschaftung, zu der das gesamte Vermietungsgeschäft, das Mitgliederwesen und auch die WEG-Verwaltung gehören. In Anerkennung seiner sehr guten Leistungen haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Weingärtner zum Prokuristen der Heimbau zu bestellen. Diese übergeordnete Funktion nimmt er seit Mai 2013 wahr. Herzlichen Glückwunsch dazu. Wie angekündigt haben wir im vergangenen Jahr mit dem Neubau unseres Wohn- und Geschäftshauses in der Waldkircher Stadtmitte begonnen. Der Rohbau des

energetisch hochwertig ausgestatteten Neubaus mit 18 Mietwohnungen (2-4 Zimmer, auch Maisonette) sowie vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Tiefgarage ist fertig gestellt. Ende Januar wird mit den Handwerkern das Richtfest gefeiert. Mit der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses rechnen wir im September 2014, so dass die Mietwohnungen voraussichtlich zum 1. Oktober diesen Jahres vermietet werden können. Wenn Sie sich für die – auch senioren- und behindertenfreundlich ausgestalteten – Wohnungen interessieren, wenden Sie sich bitte an den Abteilungsleiter unserer Hausbewirtschaftung, Herrn Prokurist Weingärtner (weingaertner@heimbau-breisgau.de). Insgesamt investieren wir in den Neubau rd. 5,3 Mio. Euro, die durchschnittliche Kaltmiete wird bei 8,50 Euro/m² Wohnfläche liegen. Für Sie als Mitglieder und Mieter/innen der Heimbau ist es sicherlich auch von besonderem Interesse zu hören, dass Vorstand und Aufsichtsrat einvernehmlich beschlossen haben, nach Möglichkeit bereits 2014/2015 einen weiteren Neubau von Mietwohnungen anzugehen. Derzeit sind wir dabei, nach einem geeigneten Baugrundstück für ein entsprechendes Mehrfamilienhaus zu suchen. Wegen der in Freiburg sehr hohen Grundstückspreise konzentrieren wir uns dabei auf die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossenen Gemeinden in der Regio. Wir hoffen, schon bald ein geeignetes Grundstück kaufen zu können, um so mit dem weiteren, zeitnahen Neubau von Mietwohnungen zumindest einen kleinen Beitrag zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes leisten zu können.

Nachdem die Heimbau in den letzten zehn bis zwölf Jahren über 25 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohngebäude investiert hat, wollen wir, was größere energetische Modernisierungsmaßnahmen betrifft, im Jahr 2014 eine Atempause einlegen. Das gerade begonnene neue Geschäftsjahr soll vielmehr dazu genutzt werden, um die Wirkung der umfangreichen Investitionen in die energetische Modernisierung auf die Wohngebäude der Heimbau zu evaluieren. Auf der Basis der neuen wohnungswirtschaftlichen Software „mevivo“, was übersetzt „so lange ich lebe“ heißt, haben wir die Firma wowiconsult aus Freiburg mit der Begutachtung und Bewertung aller Mehrfamilienhäuser der Heimbau beauftragt, um so eine verlässliche Grundlage für künftige Modernisierungspläne zu erhalten. Auf der Basis der Ergebnisse dieser bautechnischen Untersuchungen werden Vorstand und Aufsichtsrat dann noch 2014 über die mittelfristige

Modernisierungsplanung entscheiden. Ein Schwerpunkt wird dabei aber sicherlich die Modernisierung des Areals Breisacher Str. 28-32, Gärtnerweg 1-3 sowie Hugstetter Str. 38-40 in Freiburg sein. Insgesamt kann die Heimbau mit dem Verlauf des Geschäftsjahres 2013 wiederum sehr zufrieden sein. Durch den Abschluss der energetischen Modernisierung in der Ludwig-Jahn-Str. 11-13 in Teningen mit Investitionen von rd. 650.000 Euro sowie die Rohbaufertigstellung beim Neubau in Waldkirch und durch die wiederum sehr hohen Instandhaltungsaufwendungen von knapp 1,7 Mio. Euro ist es uns erneut gelungen, den Gebäudebestand der Heimbau positiv weiter zu entwickeln. Gleichzeitig legen wir großen Wert auf eine faire Mietpreisgestaltung, die aber gleichzeitig den Anforderungen einer nachhaltigen und langfristigen wirtschaftlichen Grundlage unserer Genossenschaft gerecht werden muss.

Auch im Jahr 2014 wollen wir den erfolgreichen Weg mit Ihnen gemeinsam weitergehen. Dies verbinden wir mit der nachdrücklichen Bitte an die Entscheidungsträger in Bund, Land und Kommunen, die seitens der Politik ins Auge gefassten rechtlichen Regulierungen der Wohnungswirtschaft nicht fortzuführen. Mit gesetzlich verordneten Mietpreismessungen bei gleichzeitig stetig steigenden Grundstücks- und Baukosten wird nämlich nach Überzeugung aller Fachleute keine einzige Mietwohnung neu gebaut oder modernisiert!

Im Namen des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der Belegschaft der Heimbau wünsche ich Ihnen und Ihren Familien alles Gute und viel Glück im gerade begonnenen neuen Jahr 2014. Nehmen Sie sich über das Wochenende die Zeit zum Lesen von „Heimbau aktuell“!

Herzliche Grüße,
Ihr Martin Weiner

Garagenhoffest Johannisbergstraße

Spaß für Jung und Alt beim „Johannisberg-Cup“



In diesem Jahr haben die Mieter zum zweiten Mal den „Johannisberg-Cup“ – ein Tischtennisrundlaufturnier – ausgetragen. Traditionsgemäß begann das Turnier nach dem Kaffee- und Kuchen-Schmaus und dauerte mit 60 Spielrunden bis zum Einbruch der Dunkelheit.



Auch dieses Jahr war das Turnier wieder ein großer Spaß, der Jung und Alt gleichermaßen begeisterte. Am Ende stand der Sieger fest, dem der Wanderpokal feierlich überreicht wurde. Insgesamt war das Garagenhoffest auch dieses Jahr wieder ein voller Erfolg und

diente der Festigung der nachbarschaftlichen Beziehungen. Außerdem war es eine gute Gelegenheit die beiden „neuen“ Familien zu begrüßen und Kontakte zu pflegen.

Martina Amrein,
Mieterin

Hoffest im Heimbauhof



Fest im Innenhof des Heimbaumblocks



Bei strahlend schönem Sonnenschein trafen sich bis zu 50 Nachbarinnen und Nachbarn zum wiederbelebten Sommerfest im Heimbauhof am 14. Juli 2013. Bei einem üppigen Kuchenbuffet, Planschbecken und Sonnensegel über dem sonst sonnigen Sandkasten trafen sich neu zugezogene und alteingesessene Bewohnerinnen und Bewohner des Heimbauhofes zu Kuchen und Wikin-

gerschach-Turnier. Acht dreiköpfige Teams mit verheißungsvollen Team-Namen wie „Wasa“, „Abba“ oder „Trolle“ traten an. Den Eisgutschein der Eisdiele Gioja gewann schließlich das jubelnde jüngste Team der Fünf- bis Sechsjährigen. Beim abendlichen Grillen war schließlich Hochbetrieb und die Alteingesessenen holten Bilder und Zeitungsberichte von 1975 über die frü-

her regelmäßigen Heimbauhocks hervor. Sogar künftige Mieter waren zugegen, die sich freuten, schon mal erste Kontakte zur neuen Nachbarschaft knüpfen zu können. Der Stimmung nach zu urteilen wurde die alte Tradition der Heimbauhocks in diesem Jahr wiederbelebt und ein neuer Anfang des jährlichen Heimbauhocks gemacht.

Ute Becker
Mieterin

„Zu Hause ist es am schönsten“

So empfinden es viele Menschen. Die Heimbau Breisgau eG möchte, dass das auch so bleibt, wenn ihre Mieter/innen älter werden und gesundheitliche Einschränkungen das Leben beschwerlicher machen. Christiane Düsphol und Mechthild Dürk, die Mitarbeiterinnen der kirchlichen Sozialstationen in Freiburg, kennen die Sorgen der Menschen im Hinblick auf das Älterwerden aus ihrer langjährigen Beratungspraxis. „Ich möchte solange wie möglich in meiner Wohnung bleiben“ ist ein Wunsch, den sie oft zu hören bekommen. Zum Glück können sie auch

Antworten geben auf viele Fragen wie z. B. wie kann ich Hilfe im Haushalt bekommen? Was ist, wenn ich nicht mehr alleine duschen kann oder die Insulindosierung nicht mehr alleine geregelt bekomme? Wer unterstützt mich, wenn ich Arzttermine nicht alleine wahrnehmen kann oder wenn ich ins Krankenhaus muss? Ich bin mit der Pflege meines demenzkranken Partners überfordert – wie kann ich Entlastung bekommen? Kann mir jemand die Leistungen der Pflegeversicherung erklären? Wie kann ich Vorsorge treffen? Wie kann ich sicher in meiner Wohnung leben?

Sie wünschen persönliche Beratung? Rufen Sie die Beraterinnen der Kirchlichen Sozialstationen an:



Evangelische Sozialstation,
Christiane Düsphol, 0761/ 27130142



Katholische Sozialstation,
Mechthild Dürk, 0761/ 289072



Helmut Meesen ist seit 1994 als Vorstand der Heimbau im Amt

Ein Vorstand mit viel Engagement

Helmut Meesen ist seit 1994 als Vorstand für die Heimbau aktiv

nossenschaft Teningen weiter voranzubringen. 80 Wohnungen und 170 Mitglieder hatte die Baugenossenschaft und war damit eigentlich zu klein, um auch in neue Projekte und nicht nur in den Wohnungsbestand investieren zu können, erinnert er sich.

Nur den Gebäudebestand zu pflegen und keine Expansionsmöglichkeit zu haben, war ihm und seinem damaligen Vorstandskollegen aber als Zukunftsperspektive zu wenig. Deshalb habe man zu Beginn des neuen Jahrtausends geschaut, ob man nicht mit der einen oder anderen Baugenossenschaft fusionieren könne. Mit der damaligen Heimbau Freiburg habe es zu dieser Zeit bereits eine verwaltungstechnische Zusammenarbeit gegeben. Durch gute Gespräche mit Heimbau-Vorstand Martin Weiner habe man bei der Baugenossenschaft Teningen festgestellt, dass ähnliche Gedanken zur Entwicklung der beiden Genossenschaften bestanden. Deshalb wurden in den Jahren 2003 und 2004 Fusionsverhandlungen aufgenommen, die vom damaligen Aufsichtsrats-Chef in Teningen, Fritz Karcher, geführt wurden. Da die Gespräche positiv verliefen und die Tenger Mitglieder all ihre Vorstellungen verwirklichen konnten, wurde die Fusion am 1. Januar 2005 zur damaligen Heimbau Freiburg-Teningen beschlossen.

“Die Fusion hat beiden Genossenschaften gut getan. Wir in Teningen waren zwar klein, aber gut aufgestellt,” betont Helmut Meesen im Rückblick. Seit dieser Zeit ist er auch Vorstand der

Heimbau Freiburg-Teningen, und auch der Zusammenschluss mit der Baugenossenschaft Waldkirch zur heutigen Heimbau Breisgau hat nach seinen Worten gut funktioniert. Dadurch sei man 2011 auch wieder in der Lage gewesen, in einen Neubau zu investieren. Zunächst war dieser in Freiburg geplant, wegen hoher Preise und wohnungsbaupolitischer Hürden habe man dann aber verstärkt auf das Umland geschaut und schließlich in Waldkirch ein passendes Grundstück samt geeignetem Bauvorhaben gefunden.

Das derzeit im Bau befindliche kombinierte Wohn- und Geschäftshaus in der Lange Straße in Waldkirch ist

nach Worten von Meesen aber lediglich ein Etappenziel, ein weiterer größerer Grundstückskauf ist beschlossen. Danach soll in den nächsten Jahren sukzessive neu gebaut werden.

Da Helmut Meesen seine Tätigkeit als Vorstand gerne und mit großem Engagement ausgefüllt hat, ist beim Abschied von dieser Aufgabe auch ein bisschen Wehmut zu spüren, da bei der Heimbau Breisgau für Vorstände und Aufsichtsräte eine Altersgrenze von 70 Jahren gelte und er 2013 dieses Alter erreicht habe. Meesen sieht jedenfalls mit Befriedigung auf die vergangenen 20 Jahre zurück: “Es gab eine tolle Zusammenarbeit sowohl mit dem Aufsichtsrat

als auch innerhalb des Vorstandes”, betont er und lobt zudem: “Es ist eine gute Mannschaft bei der Heimbau am Werk!” Dem gebürtigen Rheinländer aus Lahnstein bei Koblenz, den es bereits Mitte der Sechzigerjahre in den Breisgau zog und der nach seiner Laufbahn beim Landratsamt Emmendingen dort 2006 nach 15 Jahren als Leiter des Straßen- und Verkehrsamts in Ruhestand ging, wird es dennoch nicht langweilig. Er engagiert sich als Vorstand des Sozialverbandes VdK, Ortsverband Teningen, ist mit seiner Frau im Schwarzwaldverein aktiv und kümmert sich auch in seinem Wohnort Teningen weiter ehrenamtlich um kommunale Angelegenheiten.

Er erinnert sich noch gut an seine Anfänge bei der Heimbau, damals bei der Baugenossenschaft Teningen. Es war im Jahr 1994, Helmut Meesen war zu dieser Zeit Leiter bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes in Emmendingen. Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Fritz Karcher sprach ihn an, ob er sich nicht vorstellen könne, als Vorstand für die Baugenossenschaft Teningen tätig zu werden. Meesen bat sich erstmal etwas Bedenkzeit aus, um, wie er sagt, sich intensiver mit dem Genossenschaftsgedanken und den möglichen Aufgaben eines Vorstandes vertraut zu machen. Dann willigte er ein, um als Vorstand die damalige Baue-



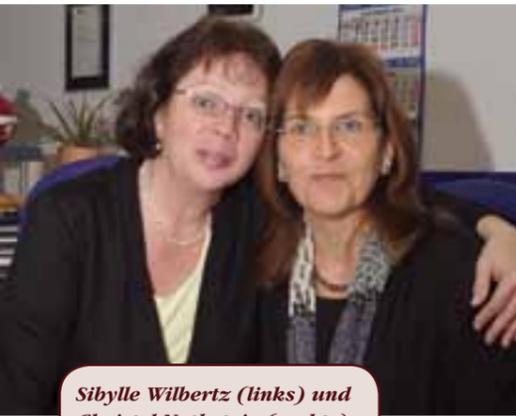
Die Heimbau Breisgau eG in Zahlen und Fakten:

Mitglieder	ca. 2.600
Geschäftsanteile	ca. 10.000
Beschäftigte	20
Betreuter Wohnungsbestand	ca. 1.500
Bestand an Garagen und Stellplätzen	ca. 1.000





Gelungenes Jobsharing bei der Heimbau



Sibylle Wilbertz (links) und Christel Nothstein (rechts)

Normalerweise sehen sich die beiden Heimbau-Mitarbeiterinnen Sibylle Wilbertz und Christel Nothstein eher bei Veranstaltungen als im täglichen Einsatz. Das ist aber auch normal und gewollt,

denn beide praktizieren seit Sommer 2012 erfolgreiches Jobsharing: Während Sibylle Wilbertz jeden Vormittag den Empfang, Sekretariatsarbeiten und den Telefondienst bis 12.30 Uhr übernimmt, ist die gebürtige Waldkircherin Christel Nothstein jeden Nachmittag ab 13.30 Uhr außer freitags in diesen Aufgabenfeldern tätig. Dabei wird die Arbeitszeit im Verhältnis 60:40 aufgeteilt: Sibylle Wilbertz hat durch den einen Vormittag mehr einen etwas höheren Anteil. Beide Kolleginnen kommunizieren via E-Mail, Telefon oder auch mal per Zettel, damit die jeweils andere über alles Wichtige informiert ist.

Die Vorteile dieses Jobsharings liegen aber nicht nur bei den Mitarbeiterinnen, die beide keine Vollzeitstelle an-

streben, sondern auch bei der Heimbau: So organisieren die beiden ihren Urlaub immer in Absprache mit der Kollegin, die in dieser Ferienzeit dann den ganzen Tag über bei der Heimbau arbeitet. Und auch im Krankheitsfall klappt es meist schnell und unkonventionell, die jeweilige Kollegin spontan als Vertretung zu organisieren. Zudem ist das Know-how bei beiden sympathischen Mitarbeiterinnen der Heimbau Breisgau gleichsam vorhanden, im Urlaubs- oder Krankheitsfall muss also niemand Externer mühsam angeleitet werden. Sibylle Wilbertz und Christel Nothstein sind mit diesem Jobsharing-Modell jedenfalls durchweg zufrieden und sehen es auch als mögliches Vorbild für andere Abteilungen der Heimbau Breisgau.

Neubau in Waldkirch, Stadtmitte



Bereits in der letztjährigen Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift „Heimbau aktuell“ konnten wir Sie über den Neubau unseres Wohn- und Geschäftshauses im Ortskern von Waldkirch informieren.

Der Bauantrag für das Gebäude mit 18 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten auf vier Geschossebenen sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss wurde im Juni

2012 gestellt. Nach Erteilung der Baugenehmigung konnten noch im Herbst 2012 die Abrissarbeiten der alten, zum Teil baufälligen Bestandsgebäude ausgeführt werden.

Mit dem Aushub der Baugrube wurde – witterungsbedingt etwas verzögert – im Frühjahr 2013 begonnen. Im April konnten die Betonarbeiten der Bodenplatte, Fundamente und Kellerwände anschließen. Bei den statisch anspruchsvollen Betonarbeiten für das Tiefgaragengeschoss wurden über 100 Tonnen Stahl verbaut. Im August wurde die Erdgeschossplatte betoniert und es konnte nun Platz für einen zweiten Kran geschaffen sowie eine zusätzliche Bautruppe eingesetzt werden. Der Rohbau wurde wie geplant Mitte Dezember

2013 fertig gestellt. Im neuen Jahr gehen die Arbeiten mit dem Innenausbau weiter. Das Investitionsvolumen für den Neubau beläuft sich auf rd. 5,3 Mio EUR.

Das Gebäude verfügt neben den vier bereits vermieteten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss über 18 Zwei- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen in den oberen Geschossebenen. Die Fertigstellung der Wohnungen und deren Bezugsfertigkeit ist für den 1. Oktober 2014 vorgesehen. Bei Mietinteresse wenden Sie sich gerne telefonisch oder per E-Mail an unsere Abteilung Hausbewirtschaftung, **Herrn Frank Weingärtner**, Tel. 0761-38558 40, E-mail: weingaertner@heimbau-breisgau.de.

Fassadenmodernisierung in der Johannisbergstraße 2-36



Im September 2013 haben die Arbeiten des Fassadenanstrichs und der Balkonsanierung an den Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Johannisbergstraße 2-36 in Freiburg-Littenweiler begonnen.



Die Balkone wurden neu abgedichtet und erhielten einen neuen Holzbohlenbelag. Die Geländerfront der Balkone wurde mit witterungsbeständigen Zementfaserplatten in wechselnden Rottönen verkleidet.



Das gewählte Farbkonzept von Balkonen und Fassade verbesserte den städtebaulichen Gesamteindruck der Gebäude erheblich.

Doris Gerteis übergibt an Marianne Schindler

Wechsel im Vorstandssekretariat



Doris Gerteis (links) und Marianne Schindler (rechts)

Es ist ein Übergang der besonderen Art: Doris Gerteis, rechte Hand von Heimbau-Breisgau-Vorstand Martin Weiner, verabschiedet sich zum Jahresende 2013 in den wohlverdienten Ruhestand und übergibt ihren Aufgabenbereich an Nachfolgerin Marianne Schindler. Doris Gerteis kann auf rund 16 Jahre Tätigkeit bei der Heimbau Breisgau zu-

rückblicken, zuerst am Empfang und seit 2005 als Vorstandssekretärin. Mit Freude blickt sie auf ihre Arbeit zurück: „Mir hat es immer sehr gut gefallen und die Heimbau-Belegschaft ist wie eine kleine Familie“. Auf der anderen Seite freut sie sich auch auf den Ruhestand: „Ich habe 47 Berufsjahre hinter mir und bin 64, da ist man auch froh, wenn man nicht mehr arbeiten muss,“ betont die fröhliche Mitarbeiterin. Ähnlich beständig wie im Arbeitsleben ist Doris Gerteis auch privat: „Ich bin seit 41 Jahren verheiratet“, erzählt sie lachend. Und da ihr Mann 2014 ebenfalls in den Ruhestand geht, hat das Ehepaar nicht nur mehr Zeit, um diese miteinander zu verbringen, sondern auch große Pläne: Ein langgehegter Traum soll

im Winter 2015 verwirklicht werden, und zwar eine Reise ans andere Ende der Welt nach Neuseeland. Überhaupt will das Ehepaar mehr reisen, vor allem in die Region Südtirol und Bayern. „Ans Meer legen wir uns allerdings nicht“, erklärt Doris Gerteis schmunzelnd. Bis kurz vor Jahresende wird sie noch ihre Nachfolgerin Marianne Schindler einarbeiten. Die gebürtige Waldkircherin ist Mutter von zwei erwachsenen Kindern und hat Anfang Dezember bei der Heimbau Breisgau angefangen. Die gelernte Rechtsanwaltsfachangestellte mit einer Weiterbildung zur Rechtsfachwirtin freut sich bereits auf ihre neue Tätigkeit und die Kollegen bei der Heimbau Breisgau.



Daniel Neumann, Leiter Finanz- und Rechnungswesen

Der Neue im Team der Heimbau



Daniel Neumann ist der neue Leiter des Finanz- und Rechnungswesens

Er ist zwar erst seit Juli 2013 neu im Team, dennoch ist er mit der Heimbau Breisgau bereits seit mehreren Jahren vertraut: Daniel Neumann ist als Leiter Finanz- und Rechnungswesen Nachfolger von Ullrich Hackebeil, der das Unternehmen nach Erreichen der Altersgrenze verlassen hat. Bei der Heimbau war Neumann allerdings auch schon vor dem Sommer 2013 kein Unbekannter: So hat er sie drei Jahre lang als früherer Prüfer des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen geprüft und bereits in dieser Zeit die gute Arbeitsatmosphäre des Unternehmens schätzen gelernt. Der gebürtige Freiburger, der auch in der Breisgaumetropole studiert hat, fühlt sich im Unternehmen daher auch von Anfang an wohl. „Das Schöne hier ist das Arbeitsklima, sehr familiär und angenehm“, hebt er hervor. Auch aufgrund der überschaubaren Größe der Heimbau Breisgau erhalte man überall Einblick und bekomme alles mit, lobt Neumann. Dass ihm der langjährige „Herrscher der Zahlen“ bei der Heim-

bau, Ullrich Hackebeil, bei der Einarbeitung zur Seite stand und ihn auch noch weiter berät, ist zudem eine große Hilfe für den engagierten Diplom-Volkswirt. Dass zudem bei der Heimbau kurze Entscheidungswege vorhanden sind und man auch in andere Arbeitsgebiete Einblick bekomme, freut den neuen Leiter der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen besonders. Er hatte einstmals auch kurz mit einem Architekturstudium geliebäugelt und ist deshalb besonders froh, dass er in seiner jetzigen Position ebenfalls viel mit Gebäuden zu tun hat und manchmal auch bei der Gestaltungsfindung etwa der Innenausstattung von Neubauten seine Meinung mit einbringen kann. „Ich setze mich in ein gemachtes Nest“, lobt Neumann die Arbeit seines Vorgängers Ullrich Hackebeil und betont: „Der bisherige Kurs wird von mir weitergeführt.“ Entspannung von der Arbeit findet Daniel Neumann beim Fußballspielen, Tauchen und seiner Freundin, mit der er im Freiburger Stadtteil St. Georgen lebt.

Die neue Homepage der Heimbau Breisgau eG



Jetzt ist sie online – die neue Internetpräsenz der Heimbau Breisgau! Neben wichtigen Informationen finden Sie auf der neuen Seite alle Kontaktdaten unserer Mitarbeiter, praktische Formulare und Schadensmeldungen, Adressen der Notdienste und auch unsere aktuellen Mietangebote. Besuchen Sie uns also unter www.heimbau-breisgau.de.

Frank Weingärtner ist neuer Prokurist der Heimbau

Mehr Verantwortung für einen Altgedienten



Der neue Prokurist Frank Weingärtner im Gespräch

Seit fast 20 Jahren ist Frank Weingärtner, Leiter der Abteilung Hausbewirtschaftung, nun bereits bei der Heimbau Breisgau. Und seit dieser Zeit geht er mit Freude und Engagement seinem Beruf nach. „Sie können auch Chefdiplomat zu mir sagen“, meint er schmunzelnd auf die Frage, wie denn das Tätigkeitsfeld eines Leiters Hausbewirtschaftung konkret aussehe. Kommunikation heißt bei ihm das Zauberwort, und zwar die zwischen Mietern sowie Eigentümern und der Heimbau Breisgau. Weingärtner ist quasi für alle nichttechnischen

Bereiche zusammen mit den engagierten Kolleginnen und Kollegen in seiner Abteilung zuständig. Man müsse in dieser Position ein gutes Gespür für Menschen haben und auf diese eingehen können, betont der gebürtige Freiburger, der den Beruf des Industriekaufmanns erlernt hat und nach Zwischenstationen bei einem Bauträgerunternehmen und einer EDV-Firma früh bei der Heimbau gelandet ist. Seit Sommer 2013 ist er auch Prokurist der Heimbau als Nachfolger von Ullrich Hackebeil. Diese Beförderung sei auch

durch die Leistung des gesamten Teams seiner Abteilung möglich geworden, lobt er seine Kollegen und Kolleginnen. „Vom Tätigkeitsfeld hat sich nicht so viel verändert, von der rechtlichen Seite und der Verantwortung allerdings umso mehr“, so seine Einschätzung im Gespräch. Und „ein bisschen Jurist“ müsse er in seiner Tätigkeit ebenfalls sein, betont er lachend. Gefreut hat er sich vor allem über die große Anerkennung innerhalb des Kollegenkreises zu seiner Beförderung, betont Weingärtner. Er sieht darin auch ein Zeichen für das außergewöhnlich gute Betriebsklima bei der Heimbau Breisgau und betont in diesem Zusammenhang: „Wir pflegen einen offenen Umgangstil“. Damit diese angenehme Arbeitsatmosphäre erhalten bleibe, werde auch in Vorstellungsgesprächen bei Neueinstellungen sehr genau darauf geschaut, dass der oder die neue Kollegin nicht nur fachlich, sondern auch menschlich ins Team passe, hebt Weingärtner hervor. Wenn er einmal nicht mit den Gedanken bei der Heimbau ist, entspannt er zusammen mit seiner Frau beim Bergwandern, Joggen, Skifahren oder mit dem gemeinsamen Pferd. Und ab und zu darf es auch etwas Nervenkitzel sein: Einige Fallschirmsprünge und Mitflüge im Tandem-Gleitschirm haben sein Herz auch für die Luftfahrt entflammt.



Vier Prozent Dividende

Baugenossenschaft Heimbau Breisgau mit tollen Erfolgen

Die Preise rund ums Wohnen, also Kaltmieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie, machen mit etwa 30 Prozent die größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Preise für Wohnimmobilien sind 2012 weiter gestiegen und mit ihnen auch die Mietpreise. Da fühlen sich die Mieter in einer Wohnbaugenossenschaft wie der „Heimbau Breisgau“ gut aufgehoben, wurde in deren gut besuchter 91. Mitgliederversammlung am Zähringer Bürgerhaus deutlich.

Mit der Routine von mehr als 20 Jahren als Vorsitzender des Aufsichtsrates hat Markus Geißler die Versammlung geleitet. In ihr wurden einstimmig oder mit beachtlichen Mehrheiten Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die Verwendung des Bilanzgewinns mit einer Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben beschlossen sowie Hanna Paul-Bergmann, Gerd Huber, Richard Leibinger und Rüdiger Schirmeister als Mitglieder des Aufsichtsrates für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2011 durch den Verband und die eigenen Prüfungen des Aufsichtsrates hätten keinerlei Beanstandungen ergeben, gab Geißler bekannt.

Der Vorsitzende des Vorstands Martin Weiner ging in seinem Geschäftsbericht für das erfolgreichste Berichtsjahr der Genossenschaft in ihrer fast 95-jährigen Geschichte auf die Wohnraumproblematik näher ein. Mit 10 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete liege Freiburg im aktuellen Mietpreisranking für Neubauten bundesweit auf Platz 6, bei den Kaufpreisen für Wohnungen sogar auf Platz 2 hinter München, zitierte er aus

einer Erhebung. Preistreiber seien aber überwiegend die Kosten für Haushaltsenergie mit Steigerungen von fast 10 Prozent.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage sei nicht allein die Zahl der Einwohner, sondern eher der Trend zu kleineren Haushalten. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte habe sich in Freiburg von 2004 bis 2011 nahezu verdoppelt und es falle in Freiburg insbesondere Familien schwer, bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Kaltmieten der Heimbau würden die Werte des Mietspiegels hingegen meist unterschreiten und liegen bei Mehrfamilienhäusern durchschnittlich bei 6,21 Euro/Quadratmeter. Zudem würde die zunehmende Regulierung von Wohnungsmarkt und -bau erheblich zum gestiegenen Mietpreisniveau beitragen, nicht zuletzt durch galoppierende Grundstückspreise in der Region. Die Heimbau werde sich unabhängig davon auch dem demografischen Wandel stellen, betonte Weiner.

Mit Blick auf diesen angespannten Mietwohnungsmarkt habe die Heimbau 2011 und 2012 mit 72 und 77 Mieterwechseln eine unterdurchschnittliche Fluktuationsquote gehabt. Sie habe 2012 nahezu 3,2 Millionen Euro in die Instandhaltung und – vor allem energetische – Modernisierung ihres Gebäude- und Wohnungsbestandes investiert. Dazu zählten in Freiburg die Modernisierung des 1972 errichteten Mehrfamilienhauses Hugstetter Straße 15/17 mit 22 Wohneinheiten für 1,3 Millionen Euro, des Einfamilienreihenhauses Dimmlerstraße 27 für 150.000 Euro

sowie die Außensanierung der gesamten Häuserzeile Dimmlerstraße 11-29 mit zehn Einfamilienreihenhäusern, und des benachbarten Mehrfamilienhauses Hansjakobstraße 51/53. Dafür wurden 2012 400.000 Euro ausgegeben. Ferner habe 2012 die Modernisierung des Einfamilienreihenhauses Johannisbergstraße 26 begonnen und in Gundelfingen wurden 2011 und 2012 in die Häuser Hansjakobstraße 1 bis 5 für 420.000 Euro sieben neue Aufzüge eingebaut.

Seit Herbst 2012 werde in Teningen auch das 1969 gebaute Mehrfamilienhaus Ludwig-Jahn-Straße 11/13 mit 16 Wohneinheiten für rund 650.000 Euro modernisiert. Insgesamt habe die Heimbau 2012 für die Instandhaltung ihrer Gebäude, Wohnungen, Garagen und Spielplätze rund 1,7 Millionen Euro ausgegeben, 300.000 Euro mehr als im Vorjahr. Bei 5,3 Millionen Euro, so der Geschäftsführer, werden die Investitionen für einen Neubau in attraktiver Innenstadtlage von Waldkirch in der Lange Straße 75 / Ecke Bismarckstraße liegen. Mit der Planung und Bauleitung für das Wohn- und Geschäftshaus mit 18 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, vier gewerblichen Einheiten im EG und einer Tiefgarage sei das Waldkircher Architekturbüro Wolters beauftragt worden. Insgesamt hat die Heimbau für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau im Geschäftsjahr 2012 fast 4 Millionen Euro investiert, ein für ihre Größe sehr hoher Betrag, zudem überwiegend eigenfinanziert.

All das sei nur mit einem fachlich sehr kompetenten und höchst leistungsbe-

reiteten Team von 20 Mitarbeitern möglich geworden, bedankte sich Weiner bei ihnen für ihren Einsatz. Mit dem Prokuristen und Leiter des Finanz- und Rechnungswesens Ullrich Hackebeil verabschiedete er dankbar eine Führungskraft in den Ruhestand ab Ende September und stellte mit dem früheren Verbandsprüfer und Diplom-Volkswirt Daniel Neumann seinen Nachfolger vor. Auch Helmut Meesen wird Ende des Jahres altershalber aus dem Vorstand ausscheiden. Weiner bedankte sich bei ihm, beim gesamten Vorstand und beim Aufsichtsrat für die fachlich fundierte vertrauensvolle Zusammenarbeit, nicht zuletzt auch bei den 2.600 treuen Mitgliedern mit 10.526 Anteilen für ihr Vertrauen in die Genossenschaft.

Die Heimbau hat 2012 einen Jahresüberschuss von mehr als 1.480.300 Euro erzielt. Das operative Ergebnis mit 884.200 Euro bezeichnete Weiner unter Berücksichtigung der sehr hohen Instandhaltungsausgaben als sehr gut. Der hohe Jahresüberschuss ermögliche erneut eine deutliche Stärkung der Ergebnisrücklagen und die Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben. Das Bilanzvolumen zum 31.12.2012 betrug rund 62,9 Millionen Euro. Der Anteil des Anlagevermögens lag bei 90,51 Prozent der Bilanzsumme. Das Fremdkapital hat sich 2012 um 885.300 Euro verringert. Die Ergebnisrücklagen

erhöhten sich um 1.355.800 Euro auf insgesamt 18.617.800 Euro, damit stieg die Eigenkapitalquote unter Berücksichtigung der Geschäftsguthaben auf fast 35 Prozent der Bilanzsumme.

So könne die Heimbau mit einer guten Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auch weiterhin ihre erfolgreiche Unternehmenspolitik fortführen, blickte Weiner in die Zukunft. Danach ist längerfristige jährliche Instandhaltungsetats von 1,7 Millionen Euro vorgesehen. Wenn es gelinge, ein geeignetes Grundstück zu darstellbaren Preisen zu erwerben, würde die Heimbau, so Weiner, gerne auch weiterhin neuen Wohnraum zu genossenschaftlichen Mietpreisen schaffen.

Modernisierung in der Ludwig-Jahn-Straße 11-13

Mit den Modernisierungsarbeiten in der Ludwig-Jahn-Straße 11 und 13 wurde bereits im September 2012 begonnen. Die Balkone wurden abgesägt, das Gerüst gestellt und der gesamte Dachaufbau sowie die Dachgauben gedämmt und erneuert. Auch die Abwasserleitungen wurden vollständig saniert. Nach einer Winterpause konnten 2013 neue, gedämmte Rollläden eingebaut werden. Die Fassade erhielt ein Wärmedämm-Verbundsystem und einen neuen Putz. Auf dem neuen Dach wurden

Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung montiert.

Bäder und Küchen erhielten eine Lüftungsanlage. Neue, gut nutzbare und zeitgemäße Balkone wurden errichtet und die Außenanlage wieder hergestellt.

Die Gesamtinvestitionen betragen rund 650.000 EUR.



Fachgespräch der Freiburger Wohnungsunternehmen mit dem Vorsitzenden der SPD-Fraktion im Landtag von Baden-Württemberg, Dr. Claus Schmiedel



Im September 2013 traf sich die SPD-Landtagsfraktion von Baden-Württemberg zu einer mehrtägigen Klausurtagung in Freiburg. Zur Vorbereitung einer wohnungspolitischen Fachdiskussion traf sich der Fraktionsvorsitzende Dr. Claus Schmiedel am Rande der Tagung zu einem Informationsaustausch mit den geschäftsführenden Vorständen der Freiburger Wohnungsunternehmen. Dieser Meinungsaustausch fand in der Heimbau-Geschäftsstelle statt. Die Vertreter der Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften kritisierten die auf Bundesebene vorgesehene Verschärfung der Energiestandards für Neubauvorhaben. Auch die beabsichtigte Mietpreisbremse wurde negativ beurteilt, weil sie den Neubau und die Modernisierung

von Mietwohnungen eher verlangsamen als intensivieren wird. Durch eine Erhöhung des Anteils an regenerativen Energien von 10 auf 15 % im E-Wärme-Gesetz des Landes Baden-Württemberg stünden den Eigentümern von Mietwohnungen Mehrkosten ins Haus, die zu einem Rückgang bei den Investitionen in Heizungserneuerungen führen werden. All diese Maßnahmen seien nicht geeignet, den Wohnungsdruck in Baden-Württemberg und insbesondere in der Wachstumsregion Freiburg abzumildern. Durch immer höhere ordnungspolitische Vorgaben von Bund, Land und Kommunen werden tendenziell eher weniger Mietwohnungen neu gebaut oder modernisiert. Durch höhere Bau- und Modernisierungskosten wird

es zudem selbst Wohnungsbaugenossenschaften erschwert, Mietwohnungen zu moderaten Preisen anzubieten. Von den Anwesenden ausdrücklich gelobt wurden die stark verbesserten Rahmenbedingungen des Landeswohnraumförderprogrammes 2013. Dr. Schmiedel warb für den Bau von öffentlich geförderten Mietwohnungen. Die Wohnungsbaugenossenschaften ihrerseits präferierten aber unter dem Strich mit Blick auf die günstige Zinsituation den Neubau von frei finanzierten Mietwohnungen zu fairen Mietpreisen. Voraussetzung dafür sei aber auch, dass es den Wohnungsunternehmen möglich ist, Baugrundstücke zu vertretbaren Preisen zu erwerben.

Beruhigt einschlafen ...

... können nun die Mieter der Heimbau, nachdem die Installation von Rauchwarnmeldern im gesamten Gebäudebestand bereits im November 2013 abgeschlossen wurde. Aufgrund gesetzlicher Neuregelung in der Landesbauordnung ist die Ausstattung von Schlafräumen und Fluren in Mietwohnungen künftig auch in Baden-Württemberg verpflichtend. Zur Sicherheit unserer Mieter wurden alle Zimmer und Flure, ausser Küche, Bad und Nebenräume, mit qualitativ hochwertigen Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die jährlich vorgeschriebene Sicht- und Funktionskontrolle der installierten Geräte wird die Fa. Metrona vornehmen.

Workshop „World-Cafe“

Die Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften trafen sich im April 2013 zu einem gemeinsamen Workshop „World-Cafe“. Hauptthemen waren neben Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens, das Erkennen und Nutzen genossenschaftlicher Potentiale und die Mitgliederförderung. Unter reger Betei-

ligung der Mitarbeiter/-innen moderierte Frau Iris Beuerle, Genossenschaftsreferentin des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg, die nachmittägliche Veranstaltung. Einhelliges Resümee: „Das bringt neue Anregungen und Ansätze für den Arbeitsalltag“.



„Deckel zu“

Überfüllte Müllbehälter bleiben in Freiburg künftig stehen. Mit der Kampagne „Deckel zu“ soll erreicht werden, dass jeder Haushalt die Größe des Müllbehälters nach seinem tatsächlichen Bedarf bemisst und auch bezahlt. Bitte achten Sie darauf, dass der von Ihnen genutzte Müllbehälter künftig ausreichend bemessen ist! Schließt der Deckel nicht, wird er künftig nicht mehr geleert.

Bereitstellung gelber Säcke

Da gelbe Säcke oftmals bereits Tage vor dem Abholungstermin auf den Grundstücken abgelegt werden, machen wir darauf aufmerksam und bitten, gelbe Säcke erst einen Tag vor Abholung für die Müllabfuhr bereitzustellen. Dadurch kann das Aufplatzen der Säcke auf ein Minimum reduziert und das Erscheinungsbild von Gebäude und Grundstück verbessert werden.

Das Treppenhaus – Flucht- und Rettungsweg

Wie der Eingangsbereich gehört auch das Treppenhaus zu den Gemeinschaftsflächen von Wohnungsmietern. Aus Brand- und Sicherheitsgründen bitten wir das Abstellen brennbarer Gegenstände, Schuhschränke oder Kommoden in den Hausfluren zu vermeiden und ggf. zu entfernen. Das Treppenhaus ist im Notfall der entscheidende Flucht- und Rettungsweg! Aber auch um Sturzgefahren allgemein zu reduzieren, sollten die Durchgangsflächen nicht durch Gegenstände versperrt oder eingeschränkt werden. Sonderregelungen gelten lediglich für Kinderwagen und Rollatoren, sofern sie Flucht- und Rettungsweg nicht blockieren.

Brandschutz Tiefgarage

Aus Brandschutzgründen dürfen in Tiefgaragen keine brennbaren Stoffe und Gegenstände, die nicht zum Fahrzeug-

zubehör zählen, aufbewahrt werden. Brennbare Gegenstände bitten wir umgehend aus den Tiefgaragen zu entfernen.

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

- 1 Stadtteil Herdern/ Neuburg
•Wohnungen
•div. Einfamilienhäuser
- 2 Stadtteil Stühlinger
•Wohnungen
- 3 Stadtteil Betzenhausen/
Bischofslinde
•Wohnungen
- 4 Stadtteil Mooswald
•Wohnungen
- 5 Stadtteil Opfingen
•Wohnungen (teilw. gefördert)
- 6 Stadtteil Unterwiesle
•Wohnungen (teilw. gefördert)
- 7 Stadtteil Littenweiler
•Wohnungen
- 8 Stadtteil Haslach
•div. Einfamilienhäuser
- 9 Stadtteil Zähringen
•Wohnungen (teilw. gefördert)

- 10 Stadtteil Oberwiesle
•Wohnungen
•div. Einfamilienhäuser
- 11 Gemeinde Gundelfingen
•Wohnungen, Gewerbe
- 12 Gemeinde Teningen
•Wohnungen
- 13 Stadt Waldkirch
•Wohnungen (teilw. gefördert)



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