

Nachrichten aus Region meets Business

Heimbau Breisgau wirtschaftet solide und legt Grundlage für Klimaneutralität bis 2045

Auf der gestrigen Mitgliederversammlung konnte die Baugenossenschaft Heimbau Breisgau eG ein gutes Jahresergebnis präsentieren. Die Bilanzsumme des Unternehmens im Jahr 2025 betrug knapp 75 Mio. Euro, der Jahresüberschuss lag bei 1,18 Mio. Euro. Um zukunftsfähig zu bleiben, wurden Digitalisierung und Klimastrategie weiter vorangetrieben



Edina Szabó und Martin Weiner

Die Heimbau Breisgau eG hat das vergangene Jahr mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis abgeschlossen und gleichzeitig eine Rekordsumme in den Bestand investiert. Dies wurde bei der gestrigen Mitgliederversammlung deutlich. Demnach konnte bei einer Bilanzsumme von 74,85 Mio. Euro erneut ein Bilanzgewinn von rund 240.000 Euro erwirtschaftet werden. Der

Jahresüberschuss betrug 1,18 Mio. Euro. Die Investitionen in die Instandhaltung der genossenschaftlichen Gebäude beliefen sich im vergangenen Jahr auf rund 3,73 Mio. Euro und waren damit rund doppelt so hoch wie noch 2020. „Wir werden auch in den kommenden Jahren viel Geld in den Bestand investieren, insbesondere weil wir den Energieverbrauch der Häuser reduzieren und eine nachhaltige Energieversorgung etablieren wollen“, erläutert die geschäftsführende Vorständin der Genossenschaft, Edina Szabó.

Das genossenschaftliche Anlagevermögen (repräsentiert das Wohnungsportfolio der Heimbau) betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2025 rund 70,23 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich weiter, und zwar von 55,7 % auf 58,3 %. Eine hohe Eigenkapitalquote ist vorteilhaft, da sie die finanzielle Stabilität sowie Unabhängigkeit eines Unternehmens von Fremdkapitalgebern erhöht. Ein Teil des Jahresüberschusses (240.000 Euro) wird nach einstimmigem Beschluss auf der gestrigen Mitgliederversammlung an die Mitglieder in Form einer dreiprozentigen Dividende ausgeschüttet. Der weitaus größere Teil des Überschusses (940.000 Euro) wurde in die Rücklagen eingestellt.



Bilanzergebnisse im Geschäftsjahr 2025

- Bilanzsumme : 74,85 Mio. Euro (Vorjahr: 76,55 Mio. Euro)
- Anlagevermögen: 70,23 Mio. Euro (Vorjahr: 71,61 Mio. Euro)
- Eigenkapital: 43,61 Mio. Euro (Vorjahr: 42,63 Mio. Euro)
- Jahresüberschuss 1,18 Mio. Euro (Vorjahr: 1,53 Mio. Euro)

Nach Vorstellung der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten und Bilanzergebnisse der Genossenschaft wurden Vorstand und Aufsichtsrat von der Mitgliederversammlung für ihre Arbeit im Geschäftsjahr 2025 einstimmig entlastet. Die Mitglieder mussten zudem turnusgemäß über die

Besetzung von drei der acht Aufsichtsratsposten entscheiden. Die bisherigen Aufsichtsräte Dr. Sandra Ehmann, Markus Birmele und Harald Männer stellten sich zur Wiederwahl und wurden einstimmig in ihren Ämtern bestätigt.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2025 hat die Heimbau mit der energetischen Modernisierung der genossenschaftlichen Gebäude in Gundelfingen, Untere Waldstr. 2 + 4, begonnen. Zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wurden hier unter anderem die Fenster erneuert, die Fassaden gedämmt, ein neues Lüftungskonzept umgesetzt, Attikabalkone abgedichtet und eine Photovoltaikanlage mit Speicher installiert. Die Maßnahme ist inzwischen abgeschlossen und hat insgesamt rund 800.000 Euro gekostet. 560.000 Euro davon wurden im Jahr 2025 verausgabt.

In Freiburg-Opfingen konnte im vergangenen Jahr die energetische Dachsanierung in der Raiffeisenstr. 13 - 19 abgeschlossen werden. Sie beinhaltete auch die Installation einer Photovoltaikanlage inklusive Speicher. Im Zuge dieser Maßnahme wurden zudem Balkone saniert sowie Fenster im obersten Geschoss und Dachfenster erneuert. Die Gesamtkosten für die Sanierungsarbeiten im Jahr 2025 beliefen sich auf rund 1,05 Mio. Euro.

Weitere Sanierungen im Bestand fanden unter anderem Am Bischofskreuz 21 und in der Boelckestraße in Freiburg statt. In den Häusern Boelckestr. 15 + 17 wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert und die Bäder vollständig modernisiert. Gleichzeitig wurde die Elektroinstallation an aktuelle technische Standards angepasst.

Neubauprojekte

Um neuen Wohnraum zu schaffen, plant die Heimbau am Standort Offenburger Straße 63 - 69 in Freiburg aufzustocken und möglicherweise nachzuverdichten. Die neuen Wohnungen sollen dabei durch ein zusätzliches Geschoss auf dem Gebäude entstehen und – wenn es die Rahmenbedingungen zulassen – auch durch die Überbauung der dazugehörigen Tiefgarage. Mit der Stadt Freiburg sowie dem Gestaltungsbeirat haben bereits konstruktive Abstimmungsgespräche stattgefunden, die eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in dem Projekt versprechen. Die Einreichung des Bauantrags ist für das laufende Jahr vorgesehen, der Baubeginn ist für 2027 geplant.



Klimastrategie

Das Ziel der Heimbau Breisgau eG ist, bis 2045 die Klimaneutralität des gesamten Gebäudebestands zu erreichen. Hierfür wurde in den vergangenen Monaten eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die auf Basis einer fundierten Analyse Prioritäten für die einzelnen Sanierungsmaßnahmen definiert. Die Voraussetzung für eine Dekarbonsierung der Energieversorgung der genossenschaftlichen Gebäude ist gut: Im Geschäftsjahr 2025 lag der durchschnittliche CO₂-Ausstoß der Mehrfamilienhäuser bei 18,1 kg pro Quadratmeter und Jahr und damit deutlich unter dem Vergleichswert der vbw-Mitgliedsunternehmen, der im selben Zeitraum bei 24,9 kg pro Quadratmeter und Jahr lag. Im Verband vbw sind rund 300 gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg organisiert.

Wohnungsbestand und Mietpreisentwicklung

Zum 31. Dezember 2025 verfügte die Heimbau Breisgau eG in Freiburg und Umgebung über einen Bestand von 1.328 Wohnungen, 28 gewerblichen Einheiten sowie 754 Tiefgaragenstellplätzen und Einzelgaragen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Genossenschaft lag im vergangenen Jahr bei 8,40 Euro pro Quadratmeter und damit rund 22 % unter dem aktuellen Freiburger Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete mit durchschnittlich 10,81 Euro pro Quadratmeter beziffert.

„Das vergangene Jahr verdeutlicht bereits, dass sich unsere Genossenschaft künftig verstärkt auf energetische Sanierungen und auf Maßnahmen zur Nachverdichtung fokussieren wird. Neubauprojekte werden dann durchgeführt, wenn die Rahmenbedingungen besonders günstig sind“, skizziert Szabó die Perspektive der Heimbau in den kommenden Jahren.

Text/Bild: Heimbau Breisgau eG