

75
JAHRE
1946 - 2021



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHAIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG



Leben. Wohnen. Wohlfühlen.



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Mein neues Zuhause.



Die FAMILIENHEIM Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG begeht am 4. Dezember 2021 ihr 75-jähriges Bestehen. Sehr gerne hätten wir das Jubiläum genutzt, um im Anschluss an unsere diesjährige Mitgliederversammlung im festlichen Rahmen gemeinsam mit Ihnen zurückzublicken und zu feiern. Leider lässt die derzeitige Situation die Planung und Durchführung von Präsenzveranstaltungen in dem vorgesehenen Rahmen nicht zu.

Wir wollen dennoch in einem zusammengefassten Rückblick auf die Anfänge der Genossenschaft sowie auf die fortlaufenden Entwicklungen bis in die Jetzt-Zeit zurückblicken.

GRUSSWORT

Mit ihren 75 Jahren ist unsere Baugenossenschaft Familienheim Buchen – Tauberbischofsheim eG ein modernes, gut strukturiertes und kreatives Wohnungsbauunternehmen. Diese erfreuliche Feststellung ist alles andere als überheblich gemeint. Vielmehr soll damit die Vitalität und Leistungsfähigkeit des Unternehmens als seriöser und verlässlicher „Dienstleister“ für viele Menschen unserer Region zum Ausdruck kommen.

Das Grundbedürfnis „Wohnen“ hat einen elementaren Stellenwert in unserer Gesellschaft. Aktuell ist die Versorgung vieler Menschen mit bezahlbarem Wohnraum vor allem in den Zentren sehr angespannt und dadurch zu einem äußerst brisanten politischen Problem geworden.

Günstiger ist da zweifelsohne die Lage bei uns im ländlichen Raum. Im permanent geführten Diskurs um gleichwertige Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land ist diese Tatsache ein ebenso eindeutiger wie auch wichtiger Pluspunkt für die Häuslebauer und Mieter unserer Region.

Getreu dem Grundsatz „nichts ist beständiger als der Wechsel“ muss auch ein Unternehmen seine Strategien und Ziele immer wieder den Erfordernissen der Zeit anpassen.

Einen sichtbaren und durchgreifenden Strategiewandel hat die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim in ihrer jüngeren Geschichte vollzogen.

Zugunsten der Stärkung von Schwerpunkten, aber auch im Hinblick auf die Effektivität und Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung und Betreuung wurde sogenannter „Streubesitz“ in Form zahlreicher kleinerer Mietshäuser verkauft und damit privatem Eigentum zugeführt. Die Erlöse kamen der Sanierung des in die Jahre gekommenen Bestandes zugute.

Im Zentrum der Veränderungen standen energetisch und baulich umfassend sanierte bzw. neu gebaute Mietwohnungen mit hohem Komfort

Dabei konnten in den meisten Fällen zusätzlich die Vorgaben für ein „barrierefreies Wohnen“ umgesetzt werden.

In Verbindung mit einer ansprechenden Neugestaltung des Wohnumfeldes entstanden mit diesen nachhaltigen Konzepten sehr attraktive Gebäude bzw. Wohnquartiere für unsere Mieter.

Markante Neubauten in Buchen und Tauberbischofsheim vervollständigen das Gesagte.

Mit dieser konsequenten Strategie und Firmenphilosophie hat sich vor allem unser scheidender Vorstand Thomas Jurgovsky bleibende Verdienste um die Bonität und Weiterentwicklung der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim eG erworben.

Mein Dank und der des gesamten Aufsichtsrates gebührt ihm, aber auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets engagierte, überaus wertvolle und vielerorts sichtbar erfolgreiche Arbeit.

Mit großer Zuversicht begleiten meine guten Wünsche unsere Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim auf dem Weg in eine hoffentlich weiterhin friedliche Zukunft.



Ekkehard Brand
Bürgermeister a.D.
Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrates



DIE ANFÄNGE

Als der 2. Weltkrieg noch tobte, flohen bereits Ende 1943 und Anfang 1944 viele Menschen aus dem ausgebombten Mannheim in den Landkreis Buchen. Nach dem totalen Zusammenbruch im Frühjahr 1945 stand die Region Oden-

wald/Tauber vor fast unlösbaren Wohnungsproblemen.

In der Zeit zwischen Februar und Oktober 1946 kamen auf dem Bahnhof in Seckach in 19 Transportzügen rund 22.000 Heimatvertriebene und Flücht-

linge an. Pfarrer Magnani, der damals 46-jährige katholische Hettinger Dorfpfarrer, nahm diese entwurzelten Menschen in Empfang und brachte sie zunächst in die „Teufelsklinge“, das heutige Kinder- und Jugenddorf „Klinge.“

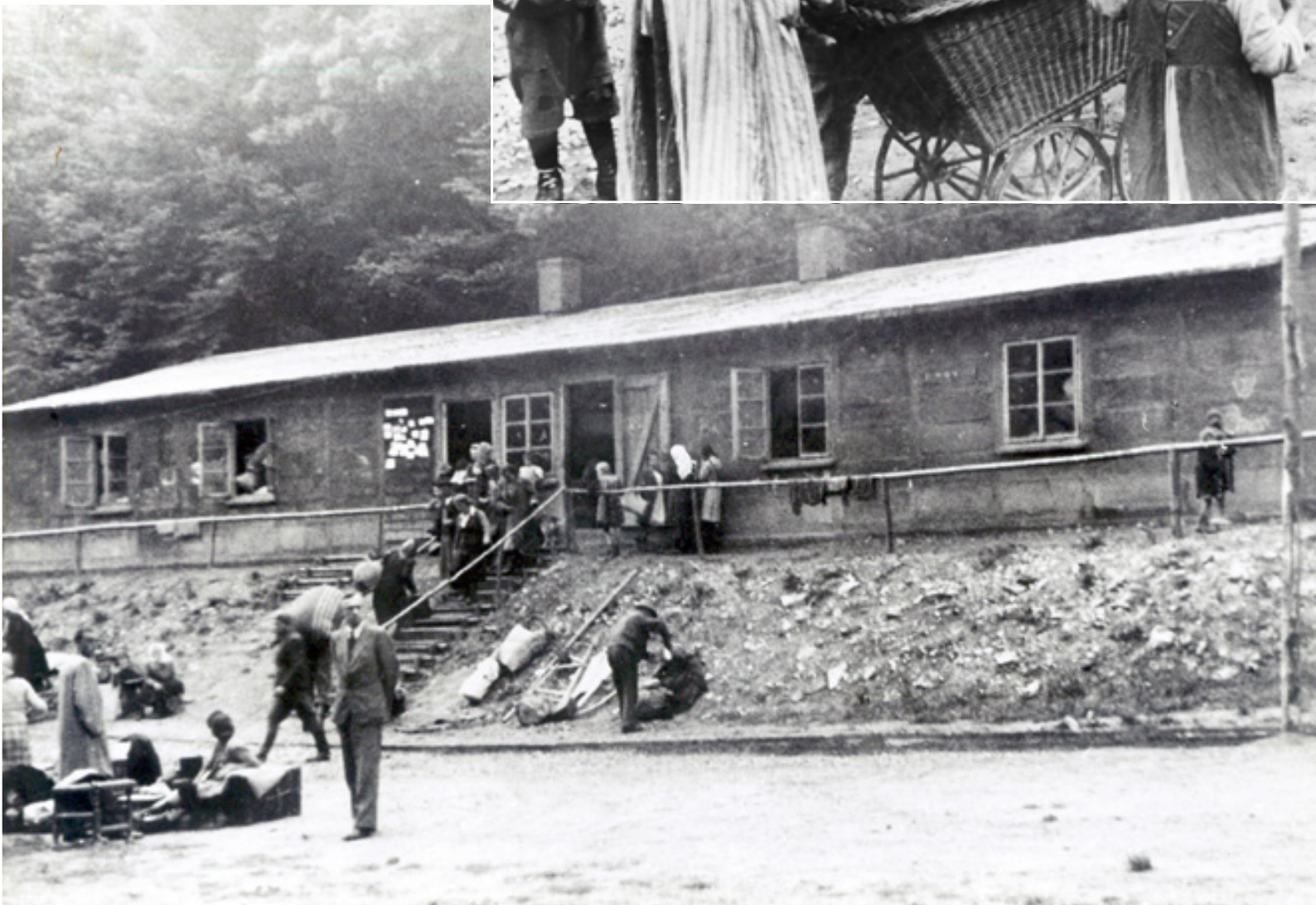


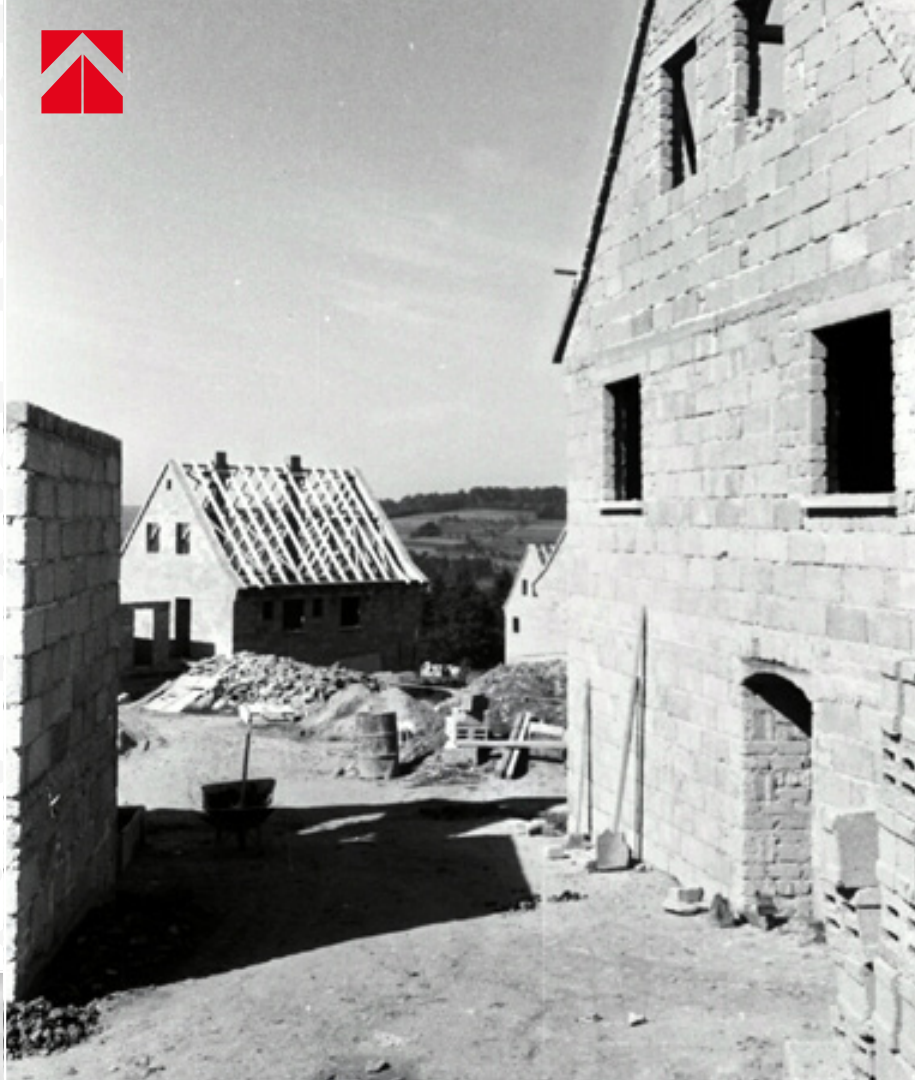
In der „Klinge“ hatte man, zusammen mit dem Landkreis, die ehemaligen Barackenunterkünfte der früheren halbmilitärischen Baugruppe der Organisation Todt als Aufganglager hergerichtet. Nach Zuteilung der Quartiere wurde jeder Transport zu einem Gottesdienst unter einem riesigen Holzkreuz im Freien eingeladen. Pfarrer Magnani gab dabei folgendes Versprechen ab:

„Habt Mut! Wir, von Kirche und Caritas, werden in treuer Zusammenarbeit mit Staat, Kreis und Gemeinde eine Baugenossenschaft gründen. Mit dem Bau von zwei Siedlungen in Hettingen und Buchen wurde bereits begonnen. Wenn Ihr Eure Arbeitskraft als notwendiges Eigenkapital zur

Verfügung stellt, werdet Ihr bald wieder ein eigenes Heim mit Garten haben. Wir nehmen uns Eurer Kinder an, besonders der Schulentlassenen, die keine Lehrstelle haben und vor allem jener, die Vater und Mutter verloren haben oder nicht wissen, wo diese sind“.

Das war für die verzweifelten Menschen, die mit unsagbarer Härte von Haus und Hof vertrieben wurden, ein großer Trost und gab Hoffnung und Mut für die Suche und den Aufbau einer neuen Heimat.





In der Gemeinde Hettingen, die mit rund 1.300 Einwohnern bereits 360 Evakuierte aufgenommen hatte, gründete Heinrich Magnani Anfang 1945 eine Notgemeinschaft von Alt- und Neubürgern. Sie planten gemeinsam den Bau von 14 Siedlungshäusern, um die gravierendsten Wohnungsprobleme zu lindern.



Die katholische Kirche gewährte großzügige Hilfe und stellte ein ortsnahes Siedlungsgebiet in Hettingen in Erbpacht zur Verfügung. Viele Hettinger Bürger und der damalige Freiburger Erzbischof Dr. Grö-

ber stellten zusammen über 350.000 Reichsmark als Geschäftsanteile zur Verfügung. Damit wurde ein Fond gegründet, der das zum Bauen von Wohnungen fehlende Eigenkapital der mittellosen Men-

schen ersetzen konnte.

Das Anliegen von Pfarrer Magnani, den Obdachlosen schnellstens Obdach und Arbeit zu verschaffen, fand bei vielen Einheimischen Einsicht und Verständnis.



Anekdoten

VON ERICH GREMMINGER,
ein langjähriger, ehemaliger Mitarbeiter und Zeitzeuge.

Meine Erinnerungen gehen zurück in die Anfangsjahre der Baugenossenschaft „Neue Heimat“ – jetzt Familienheim. Der Gründer, unser hochverehrter Pfarrer Herr Magnani, hat die Räume im Erdgeschoss, der neben dem Pfarrhaus gelegenen Pfarrscheune zu Büroräumen der Baugenossenschaft „Neue Heimat“ umfunktionieren lassen. Damit der örtlichen Jugend, für die dieser Ort bis dahin Treffpunkt war, erhalten blieb, hat Pfarrer Magnani angeordnet, die Büroräume der Neuen Heimat an bestimmten Tagen abends nach Büro-Schluss als Räume für die Jugend nutzen zu lassen. So war es möglich, dass zur Freude der Jugend neben den Karten- und Brettspielen auch eine Tischtennisplatte aufgestellt wurde. Am nächsten Morgen fand dann wieder der gewohnte Büro-Betrieb der Neuen Heimat statt.

EIERMANN- MAGNANI-HAUS



EIN VORZEIGEPROJEKT ZIEHT WEITE KREISE

In Hettingen hat sich auf Initiative des ehemaligen Landtagsabgeordneten Manfred Pfaus Ende Oktober 2012 der Verein „Eiermann-Magnani-Dokumentationsstätte e.V.“ zum Erwerb und Erhalt eines nahezu im Original erhaltenen ersten Siedlungshäuser gegründet. Das Haus wurde zum Erhalt für die Nachwelt im Zusammenwirken mit der Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg, dem Haus der Geschichte Baden-Württemberg und dem Verein „Eiermann-Magnani-Dokumentationsstätte e.V.“ aufwendig museal aufbereitet.



Es wurde am 17. Juni 2018 der interessierten Öffentlichkeit als Museum zugänglich gemacht. Ein Besuch dort lohnt sich für alle, die in ein architektonisch und sozial herausragendes Bauprojekt eintauchen wollen. Hier zeigt sich am praktischen Beispiel, was ein genialer Architekt und ein engagierter Geistlicher vor Ort in sehr viel schwierigeren Zeiten als heute für Einheimische und Heimatvertriebene zustande gebracht haben.



Der abgebildete Katalog ist Museumsführer und Geschichtsbuch zugleich und kann über den Verein info@dokumentation-eiermann-magnani.de käuflich erworben werden. Das Museum kann in der „Adolf-Kolping-Str. 29“ in 74722 Buchen-Hettingen besichtigt werden. Nähere Informationen auch auf der Homepage des Hauses der Geschichte bzw. der Homepage des Eiermann-Magnani-Hauses (siehe untenstehend).

EIERMANN-MAGNANI-HAUS
Adolf-Kolping-Straße 29
74722 Buchen-Hettingen
www.eiermann-magnani-haus.de
www.hdgbw.de



Haus der Geschichte
Baden-Württemberg
Der neue Blick

WÜSTENROT STIFTUNG



„NEUE HEIMAT“

Am 4. Dezember 1946 kamen im Gasthaus „Zum Ochsen“ in Buchen auf Einladung von Pfarrer Magnani 17 Personen zusammen, die in einem förmlichen Akt die Baugenossenschaft „Neue Heimat Buchen“ gründeten. Zu Vorstandsmitgliedern wurden Pfarrer Magnani, Versicherungsinspektor Ballweg und Bauingenieur Linhart bestellt.

Auch in Tauberbischofsheim hatte man ähnliche Unterbringungssorgen. Am 10. Dezember 1946 gründete man, initiiert durch Caritasrektor Rudolf Baader, die „Neue Heimat Tauberbischofsheim“.

Beiden Genossenschaften wurde die Gemeinnützigkeit zuerkannt. In der Gründungssatzung stellten sich die bei-

den Genossenschaften die Aufgabe, für wirtschaftlich schwache Familien, insbesondere aber für die Heimatvertriebenen, Wohnraum in Form von Eigenheimen zu erstellen. Das Versprechen von Pfarrer Heinrich Magnani und der Satzungsauftrag der Genossenschaften wurden voll eingelöst.

Anekdoten

VON ERICH GREMMINGER

Ein weiteres Ereignis wäre noch zu erwähnen: Pfarrer Magnani ist es gelungen, den damaligen Geschäftsführer der Neuen Heimat, Herrn Wolfgang Schwarz, als Gruppenführer für die Spielabende der Hettinger Jugend zu verpflichten. Welch ein Ereignis!





DIE SCHWEREN

Unsaybar schwierig und hart waren die Anfangsmonate und -jahre. Der Wille, Häuser zu bauen, war nur schwer in die Tat umzusetzen. Selbstlos und unter Mobilisierung seiner ganzen Kräfte organisierte Pfarrer Magnani all das, was zum Bau eines Wohnhauses nützlich sein konnte. Es gab in jener Zeit weder Nägel für das Gebälk noch Kohlen für das Brennen von Backsteinen. Deshalb verwendete man Grünlinge. Das sind luftgetrocknete Lehmziegel. Diese wenigen Angaben mögen Schwere und Größe der seinerzeitigen Aufgaben erkennen lassen.

Zur Planung der ersten Siedlungshäuser wurde der später so berühmte Architekt Egon Eiermann verpflichtet.

Prof. Egon Eiermann, geb. 1904 in Berlin-Neuendorf, verbrachte seine Jugendzeit in Buchen, wo seine Eltern in der Pfarrgasse wohnten. Nach Ende des zweiten Weltkrieges kam Eiermann aus dem Raum Berlin kurzfristig wieder in seine Heimatstadt Buchen zurück. Da das Elternhaus zwischenzeitlich verkauft war, nistete er sich hoch über der Stadt in den Räumen des Türmers im Stadtturm ein. Hier entwirft er im Auftrag der gerade frisch gegründeten Baugenossenschaft „Neue Heimat Buchen“ Siedlungsbauten für Kriegsflüchtlinge.

Unter dem Druck der Wohnungsnot und trotz fehlender Eigenmittel wurde zu schnell gebaut. In jenen Tagen erwuchsen echte Schwierigkeiten für den Fortbestand des jungen Unternehmens. Infolge Kostensteigerungen waren Voranschläge überschritten worden, und die Genossenschaft musste trotz Eigenmittel zwischenfinanzieren. Die Nachfinanzierungen hielten mit der Bauentwicklung nicht Schritt. Größere Bankkredite konnten in einem so „hoffnungslosen“ Unternehmen nicht erwartet werden, und sozialbegünstigte Darlehen standen nur in bescheidenem Rahmen zur Verfügung. In den Vordergrund rückte die Eigenarbeit als Muskelhypothek. Die Aufgabe, der sich die „Neue Heimat“ Buchen gestellt hatte, war aus heutiger Sicht betrachtet, einfach zu groß, die vorhandenen Mittel zu klein. Außerdem waren die Nachfinanzierungen einiger Siedlerstellen echte Belastungsproben für das junge Unternehmen.



Trotz vielfältiger Schwierigkeiten und Entbehrungen gelang es bereits im ersten Jahr die ersten Siedlungshäuser in Hettingen zu erstellen. Danach wurde im Landkreis Buchen zeitgleich in Mudau, Seckach, Krautheim, Osterburken, Hainstadt, Rippberg, Hardheim, Höpfingen, Hettigenbeuern und Walldürn mit dem Bau weiterer Siedlungen begonnen, um den in beengten Verhältnissen bei den ortsansässigen Bürgern lebenden Heimatvertriebenen eigenen Wohnraum zu geben.

In jenen schicksalsschweren Tagen war es neben Pfarrer Magnani der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Bürgermeister Gustav Meyer, der aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bei der Volksbank Krautheim einsprang, um die eklatanten Schwierigkeiten überwinden zu helfen. In dieser erdrückenden Situation war es Gustav Meyer, weitblickender Kommunalpolitiker, der in einer sehr bewegten Sitzung die Stellung und Arbeit von Pfarrer Heinrich Magnani stützte und unterstützte. Die später einberufene Sitzung wählte Gustav Meyer zum Aufsichtsratsvorsitzenden.

NACHKRIEGSJAHRE

In dieser für die Buchener Genossenschaft wohl schwersten Stunde raffte man sich erneut auf und versuchte, durch neue Finanzierungswege eine Regelung zu finden, die durch den Einstieg maßgeblicher staatlicher Institute eine neue Wende herbeiführte. Mit Mut zum Wagnis und dem unbeugsamen Willen des Aufsichtsratsvorsitzenden Gustav Meyer wurden in der Baugenossenschaft Idealismus und Energie für eine erfolgversprechende Weiterarbeit wiedererweckt. Die Geschichte der „Neuen Heimat“ wird sich einmal nicht ohne die Herausstellung von Geistlichem Rat Pfarrer Heinrich Magnani († 2. Juli 1979) und Aufsichtsratsvorsitzendem Bürgermeister Gustav Meyer († 7. September 1986) schreiben lassen.

ENGAGEMENT BIS ZUM TOD

Mit der Baugenossenschaft untrennbar verbunden steht der Name Gustav Meyer. Von der Gründung bis zu seinem Tode lenkte er mit Umsicht die Geschicke der Genossenschaft 35 Jahre lang als Aufsichtsratsvorsitzender.

Sechs Jahrzehnte war Gustav Meyer im Genossenschaftswesen tätig. Schon 1927 wurde er 21-jährig zum Geschäftsführer des ZG-Lagerhauses in Krautheim bestellt. 1932 wurde er zum Direktor der Volksbank Krautheim ernannt, die er bis zu seinem Ausscheiden im Jahre 1981 leitete. 1948 hatte Gustav Meyer auch noch die politische Verantwortung der Stadt Krautheim übernommen. In 30-jährigem Schaffen als Bürgermeister hat er in seiner Heimatgemeinde eine beispielhafte positive Entwicklung eingeleitet.

Dem sozialen Wohnungsbau maß Gustav Meyer einen besonders hohen Stellenwert zu. Mit Weitblick stellte er als Aufsichtsratsvorsitzender unserer Genossenschaft stets die richtigen Weichen.

1951 half er mit großem Engagement und Mut dem Unternehmen über eine schwierige Klippe. Ohne seinen Einsatz wäre die „Neue Heimat“ damals in den Kinderschuhen stecken geblieben.

Für seine Verdienste im genossenschaftlichen, kulturellen und kommunalpolitischen Bereich wurden ihm mehrere Auszeichnungen zuteil. Er war Träger des Bundesverdienstkreuzes am Bande sowie des Bundesverdienstkreuzes Erster Klasse, der Freiherr-von-Stein-Plakette, der Ehrennadel des Raiffeisenverbandes in Gold und der goldenen Ehrennadel des badischen Volksmusikverbandes.





ES GEHT AUFWÄRTS

„Nicht klagen – handeln“ lautet der Leitgedanke bei der Gründung der Baugenossenschaft in Buchen und Tauberbischofsheim, die sich die Aufgabe gestellt hatten, für wirtschaftlich schwache Familien, insbesondere jedoch für die Heimatvertriebenen und Evakuierten, billigen und genügend großen Wohnraum in Form von Eigenheimen zu erstellen.

Um vielen Wohnungssuchenden entgegenzukommen und dabei auch das Unternehmen in seiner Existenz zu festigen, wurde ab 1952 auch der genossenschaftliche Mietwohnungsbau in die Aktivitäten miteinbezogen. Es darf dabei nicht übersehen werden, dass die „Neue Heimat“ den Gemeinden durch den Bau von Mietwohnungen eine wichtige

kommunale Pflichtaufgabe der Daseinsfürsorge abgenommen hat. Es wurde dabei in erster Linie an kapitalschwache Bevölkerungskreise wie junge und kinderreiche Familien, alte Menschen, alleinstehende Mütter sowie Um- und Aussiedler gedacht.

DER BEGINN IM TAUBERGRUND

Unter ähnlich schwierigen Bedingungen wie in Buchen vollzog sich der Aufbau der Baugenossenschaft in Tauberbischofsheim. Nach Formierung und finanzieller Absicherung begann man 1949 mit dem Bau der ersten Siedlung. Geplant waren Bauvorhaben in Königheim, Dertingen und der Kreisstadt Tauberbischofsheim. 1950 begann der Siedlungsbau im Bereich der Tauberbischofsheimer

Genossenschaft zu wachsen. Nach Königheim entstanden Siedlungen in Freudenberg, Dertingen, Gerlachsheim und Unterbalbach.

Getreu dem Genossenschaftsgrundsatz „Eigenheime so viel wie möglich – Mietwohnungen so viel wie nötig“ wurden in Tauberbischofsheim die beiden ersten Mietshäuser gebaut.

DIE WEITERE ENTWICKLUNG

Die meisten Mietshäuser, die heute noch im Besitz der Genossenschaft sind, wurden zwischen 1950 und 1965 gebaut. Ende der 70er Jahre war es dann mit dem Mietswohnungsbau vorbei, der Bedarf war gedeckt. Es wurden dennoch hunderte Familien quer durch alle Bevölkerungsschichten, vom Arbeiter, über Angestellte, Beamte, Lehrer und Ärzte mit Wohnhäusern versorgt, die im Betreuungsverfahren erstellt wurden.

Am 30. Juni 1977 fusionierten die „Neue Heimat“ Buchen und die Familienheim Main-Tauber in Tauberbischofsheim zu einer Genossenschaft mit Sitz in Buchen.

Die ersten Geschäftsräume der „Neue Heimat Buchen“ waren, wie alle Anfänge sehr bescheiden. In der ehemaligen Pfarrscheune in Hettingen wurde das erste Büro eingerichtet. Es diente gleichzeitig für die Jugend als Tischtennisraum bzw. Jugendraum. Der damalige Geschäftsführer Schwarz wurde von Pfarrer Magnani nach der Geschäftszeit zum Jugendleiter bestimmt und musste nach Feierabend die Jugendlichen von Hettingen betreuen. Ein kleines Siedlungshäuschen am Gückelberg, gebaut vom Architekten Eiermann, war dann bereits ein Fortschritt, bevor dann in die Dr.-Konrad-Adenauer-Str. 20, ein ehemaliges Beamtenwohnhaus, umgezogen wurde. Mehrere Jahrzehnte war dies die erste Firmenadresse.

2001 ist die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG dann in den heutigen Firmensitz in die Hollergasse 15 in Buchen umgezogen.

Dann begann bereits der Bau von altengerechten Wohnungen. In Buchen wurden Altenwohnungen für den Spitalfond gebaut. Dieses Objekt war schon in den 70ern sehr fortschrittlich, weil mit ersten Ansätzen des Betreuten Wohnens. Hier befanden sich erstmals Pflegedienste und eine Arztpraxis im Haus.





DIE WEITERE

Nach Maueröffnung und Fall des Eisernen Vorhangs kam es wieder zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Rund 700 Familien standen im Genossenschaftsgebiet auf der Warteliste für eine Wohnung. Zur Versorgung der Wohnungssuchenden mit Wohnraum waren umfangreiche Neubauten nötig. Dieses Programm konnte der Staat alleine nicht

schultern, sodass für Investoren steuerliche Anreize geschaffen wurden. So konnte in kurzer Zeit für viele Aus- und Übersiedler, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen konnten, Wohnraum geschaffen werden.

Auch wurde ein kostengünstiger Wohnhaustyp entwickelt, gebaut und erfolgreich verkauft. Dabei ist es gelungen, den Kaufpreis für ein Wohnhaus, schlüsselfertig einschließlich Grundstück, Garage, Keller, Außenanlagen, eben alles fix und fertig, unter 300.000 DM anzusiedeln. Deshalb wurde der Haustyp auch „Modell 300“ genannt.



ENTWICKLUNG

1999 wurde mit Planung und Bau der ersten Altenpflegeheime mit betreutem Wohnen begonnen. In Mosbach und Buchen wurden diese Wohnkonzepte als Gemeinschaftsprojekte der Baugenossenschaften Familienheim Buchen und Mosbach errichtet.

Ein weiteres Wohn- und Pflegeheim mit integriertem Kindergarten, Gemeindefunktionsräumen und einem Ladengeschäft konnte die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim 2005 in Hardheim einweihen.





MODERNES

Umstrukturierungen und Wandel der Genossenschaft zu einem erfolgreichen Dienstleistungsunternehmen

In den Folgejahren ab 2006 war für den Wohnungsbestand der Genossenschaft eine Zäsur notwendig geworden. Das Vermietungsgeschäft lief zusehends schlechter, die Leerstände im weiten Streubesitz waren sehr auffällig, in manchen Ortschaften bereits zweistellig. Nach Analyse der Leerstände im Einzelnen musste man erkennen, dass die ländliche Lage nicht der einzige Grund für die mangelnde Nachfrage nach unseren Wohnungen war. Fürsorge und Betreuung der Objekte waren aufgrund des Streubesitzes äußerst schwierig geworden. In der Folge mussten die inneren und äußeren Abläufe des Vermietungsgeschäfts reformiert werden. Den vorrangig durch das Alter der Gebäude schlechter werdenden Zuständen der Mietshäuser mussten mit unterschiedlichen Strategien, bis hin zum Abriss einiger Häuser, begegnet werden.

Strategisch notwendige Bestandsverkäufe wurden zügig und konsequent umgesetzt. Modernisierungsmaßnahmen wurden ebenfalls strategisch geplant und streng nach Marktnachfrage durchgeführt. Dabei wurde sehr auf die Wirtschaftlichkeit jeder einzelnen Modernisierungs-, Instandhaltungs- oder Neubaumaßnahme geachtet. Mit gezielten Regeln und Vorgaben wurden Sauberkeit und Ordnung in den Beständen wiederhergestellt. Die gesamten Abläufe des Vermietungsgeschäfts wurden bis ins kleinste Detail neu organisiert. Dabei hat sich auch die Personalstruktur völlig verändert. Zudem wurde ein schlagkräftiger Regiedienst für die Maler- und Tapezierarbeiten ins Leben berufen. Heute ist der Umschwung hin zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen geschafft. Es gilt das Erreichte zu bewahren!

Mit der Verbesserung und Aufwertung der Zustände der genossenschaftlichen Wohnungen und Häuser bis hin ins Wohnumfeld veränderte sich auch die Mieterklientel. Neubauprojekte ergänzen das Portfolio der Genossenschaft.

Die Leerstandssituationen in allen Liegenschaften der Genossenschaft hat sich Jahr für Jahr verbessert. Jahrelang als aussichtslos geltende Wohnungsbestände wie beispielsweise in Krautheim, Külsheim oder Hardheim hat die Genossenschaft heute dank genauer Analysen und daraus resultierenden strategischen Vorgaben wieder zur Vollvermietung geführt. Die Umsatzerlöse konnten trotz gesunkener Qm-Zahl von Jahr zu Jahr gesteigert werden.



Dienstleistungs- Unternehmen







Anekdoten

VON ERICH GREMMINGER

Eine weitere Anekdote aus den Anfangsjahren der Neuen Heimat: Zeitpunkt war ein Wintermonat in den Anfängen der 50er Jahren. Scheinbar waren in diesen Jahren die Winter stärker. Schlechtwetter-Geld-Regelungen gab es zu dieser Zeit noch nicht. So kam es, dass bei Wintereinbruch von sämtlichen Bau-Handwerkern einschließlich der Lehrlinge keine Tätigkeiten ausgeführt werden konnten. Als Entlohnung gab es vom Arbeitsamt das sogenannte „Stempelgeld“, jedoch nicht für die Lehrlinge sowie auch nicht für mich. An diesem vorgenannten Wintertag traf ich Pfarrer Magnani in Hettingen. Nach Erörterung der wetterbedingten Lage der Bau-Handwerker gab Pfarrer Magnani mir den Rat: „Melde Dich im Büro der Neuen Heimat. Dort erhältst Du eine Tätigkeit, lernst etwas und erhältst auch eine Entlohnung.“

Gelernt habe ich einiges. Gottes Lohn war die Vergütung für meine Arbeit. Macht nichts, ist auch so recht.







DIE BAULEISTUNGEN

Mit dem Bau von 4.334 Wohneinheiten für alle Bevölkerungsschichten und Altersstrukturen hat sich die Baugenossenschaft in den vergangenen 75 Jahren einen guten Namen erworben.

Ein herzlicher Dank sei an dieser Stelle an alle Mitglieder, Mitarbeiter, Bauherren, Kunden und alle Menschen gerichtet, die die Genossenschaft in all den Jahren mit Ihrem Einsatz unterstützt ha-

ben. Die Familienheim ist heute als modernes Dienstleistungsunternehmen auf dem Wohnungsmarkt positioniert und kann den Aufgaben der Zukunft zuversichtlich ins Auge blicken.



DER GENOSSENSCHAFT





DIE BAULEISTUNGEN



DER GENOSSENSCHAFT



GESCHICHTE SIEDLUNGSWERK BADEN e.V.

Situation und Wohnungsnot der Nachkriegszeit

75 Jahre liegen die Ereignisse nun zurück, und es scheint nötiger denn je, sich der Anfänge in der Nachkriegszeit zu erinnern. Die Jahre nach 1945 waren geprägt von den Folgen des unseligen Krieges. Die Wohnungsnot war furchtbar, viele Städte zerstört, die noch vorhandenen Wohnungen kaum instandgehalten, dazu Millionen Heimatvertriebener, die aufgenommen werden mussten.

Gründung / Initiatoren

Unter dem Eindruck der Not wurden auf Initiative des Erzbischöflichen Ordinariats Freiburg und unter tatkräftiger Mitwirkung vieler, meist aus dem Katholischen Männerwerk stammender Geistlicher und Laien, unter dem Namen „Neue Heimat“ in allen Kreisen des Landes Baden rechtlich selbständige Baugenossenschaften gegründet und auf Diözesanebene ideell zum „Siedlungswerk Neue Heimat Baden“ zusammengeschlossen. Die Namen der Initiatoren und Gründungspersönlichkeiten wie Dr. Thomas Aschen-

brenner, Heinrich Magnani, Dr. Alois Stiefvater, Franz Nadler, Friedrich Ohlhäuser, Wolfgang Schwarz und Robert Schäfer u.a. sind unvergessen geblieben. Dabei konnten die Gründer auf erste Erfahrungen zurückgreifen. Mit dem vom Deutschen Katholikentag 1929 in Freiburg formulierten Ziel, einer möglichst großen Zahl von Familien die Chance zum Erwerb familiengerechter Eigenheime zu geben, hatte Prälat Dr. Aschenbrenner vom Erzbischöflichen Ordinariat schon 1930 die Gründung der Baugenossenschaft „Familienheim Freiburg“ initiiert.

Erste Maßnahmen

Erste Nachkriegsgenossenschaft war 1946 die von Hettlings Pfarrer Magnani gegründete „Neue Heimat Buchen“, ihr folgten in den Jahren danach weitere 27 Genossenschaften.

Selbst- und Nachbarschaftshilfe war in den Anfangsjahren großgeschrieben, und in der Einladung einer Genossenschaft zum ersten Baubeginn war zu lesen: „Jeder ist als Helfer willkommen und soll Pickel und Schaufel mitbringen“.

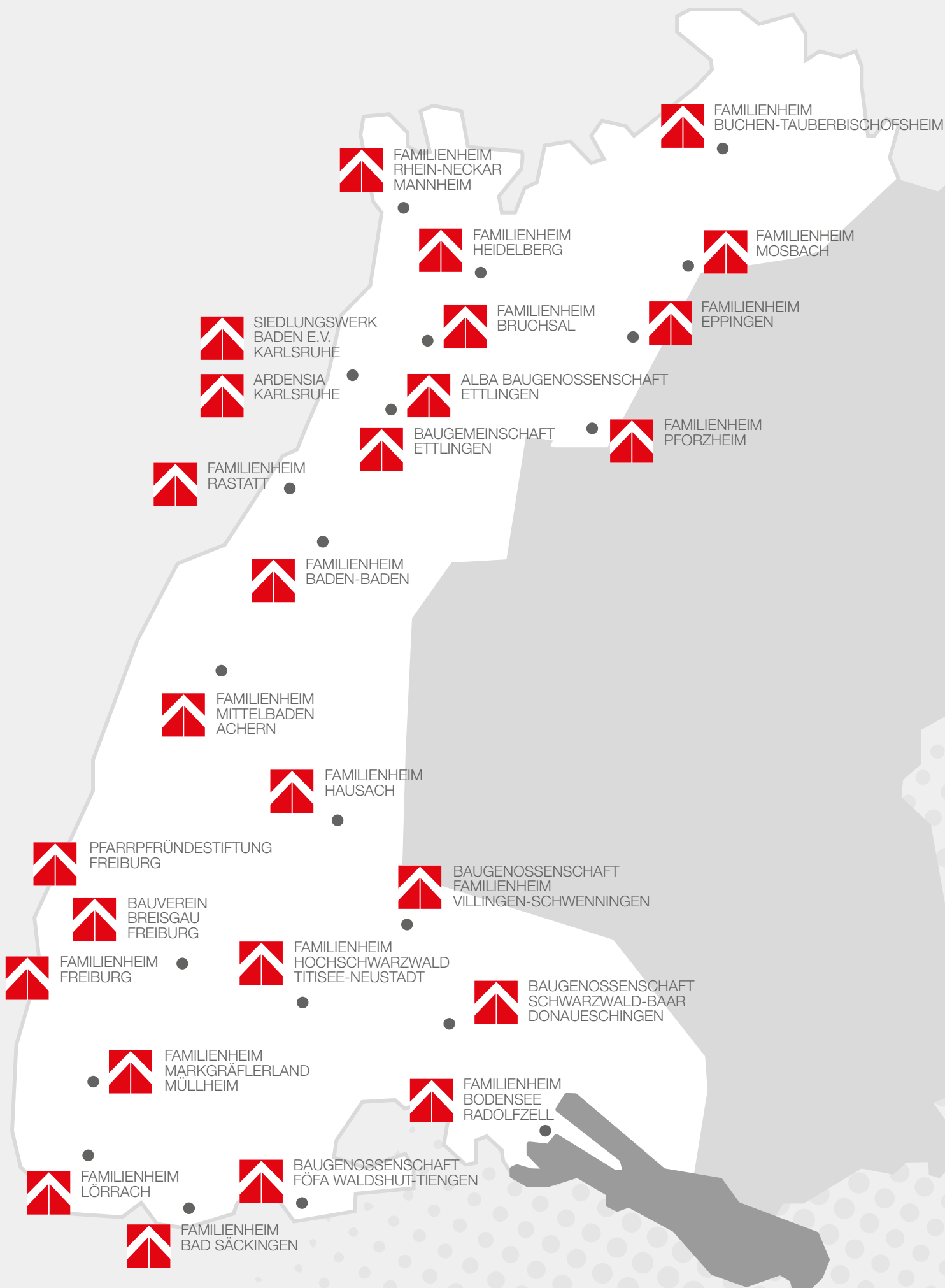
Schon 1947 konnten erste Siedlungshäuser bezogen werden, nach wenigen Jahren waren es bereits mehrere Hundert; 1957, beim 10jährigen Jubiläum des Siedlungswerkes, 14.356 Wohnungen in Eigenheimen und 4.895 Mietwohnungen.

Dem Beispiel der ältesten Genossenschaft „Familienheim Freiburg“ folgend nennen sich die Mitgliedsgenossenschaften seit Ende der 70er Jahre „Familienheim“ und verkünden damit auch für die Zukunft Programm und Aufgabe.



**SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.**

*Text und Inhalt zusammengetragen aus Archivunterlagen und
unter Mithilfe noch lebender Zeitzeugen.
Thomas Jurgovsky, geschäftsführender Vorstand 2006 bis 2021*



VORSTAND UND AUF SICHTSRAT



v.l.: Markus Günther (Bürgermeister, Nebenamtlicher Vorstand), Thomas Jurgovsky (Immobilien-Ökonom GdW, Geschäftsführender Vorstand), Mark Fischer (Bachelor of Engineering, Vorstand)



Hubert Mühling
Dipl. Ing. (FH)
Aufsichtsratsvorsitzender



Reiner Link
Bankdirektor i.R.
Stellvertretender
Aufsichtsratsvorsitzender



Heribert Fouquet
Bürgermeister a.D.
Aufsichtsratsmitglied
Schriftführer



Roland Linsler
Verwaltungsfachwirt (FH)
Aufsichtsratsmitglied



Clemens Haag
Betriebswirt / Winzer
Aufsichtsratsmitglied



Elmar Haas
Bürgermeister a.D.
Aufsichtsratsmitglied



Ekkehard Brand
Bürgermeister a.D.
Ehrenvorsitzender
des Aufsichtsrats

MITARBEITER/INNEN IM JUBILÄUMSJAHR



Thomas Jurgovsky (Geschäftsführender Vorstand), Mark Fischer (Bachelor of Engineering, Vorstand), Markus Günther (Nebenamtlicher Vorstand), Dora Hemberger (Leiterin Finanzen, Buchhaltung, Rechnungswesen und Personal), Philipp Trautmann (Leiter Miethaus- und Eigentumsverwaltung), Christoph Helter (Leiter Gebäudemanagement und Technik), Christina Huller (Sekretariat), Anja Schwenke (Buchhaltung, Zahlungsverkehr), Eva Hilbert (Technische Hausverwaltung, Betriebskostenabrechnung, Schadensmeldungen), Helena Hemberger (Miethausverwaltung, in Elternzeit), Ralf Hajek (Vorarbeiter Regiedienst, Maler und Tapezierer), Michael Löffler (Hausmeister), Alexander Gebhardt (Mitarbeiter Regiedienst, Maler und Tapezierer), Patrick Wolf (Mitarbeiter Regiedienst, Maler und Tapezierer), Dennis Salih (Mitarbeiter Regiedienst, Maler und Tapezierer).



LEBEN. WOHNEN. WOHLFÜHLEN.

LEITBILD

Wir wollen als Gemeinschaft an einem Strang ziehen, unsere Vorhaben und Bauprojekte ständig verbessern und kontinuierlich auf zeitgemäß hohem Niveau halten. Sicher, zuverlässig und partnerschaftlich – dies sind Grundvoraussetzungen unseres Handelns. Wir schaffen modernen, bedarfsgerechten und günstigen Wohnraum durch Neubau und Modernisierung. Wir denken und handeln sozial sowie zukunftsorientiert. Wir bieten unseren Mitgliedern ein dauerhaftes und sicheres Zuhause.

PRÄAMBEL

In den 75 Jahren unseres Bestehens können wir auf ein Bauvolumen von ca. 4.500 Wohneinheiten zurückblicken. Diese stattliche Zahl spricht für Erfahrung und Vertrauen. Wir haben über 650 Wohnungen und gewerbliche Einheiten im eigenen Bestand, die wir vermieten, verwalten und pflegen. Wir stellen uns der sozialen Verantwortung und besitzen in Mosbach, Buchen und Hardheim drei Pflegeheime, die vom Arbeiter-Samariterbund Heilbronn-Franken betrieben werden. Die „FAMILIENHEIM“ ist ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen. Wir sind in der nördlichen Region des Landes Baden-Württemberg in Teilen der Landkreise Neckar-Odenwald-, Main-Tauber- und Hohenlohekreis tätig.

GRUNDWERTE

- Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt.
- Wir begegnen einander mit Respekt.
- Unser Bestreben ist der vertrauensvolle Umgang miteinander.
- Tradition bedeutet Langlebigkeit, aber auch moderne Weitsicht.
- Qualität und Wohnraum sind unsere Leidenschaft.
- Wir handeln kompetent, um die beste Leistung zu bieten.
- Wir bauen Zukunftsräume mit Verantwortung.

Anekdoten

VON ERICH GREMMINGER

Zu damaliger Zeit waren in unseren Gebieten die Menschen und Familien in Sachen der Ernährung noch Selbstversorger. Deshalb wurde mit Neubau eines Wohnhauses auch der Neubau eines Nebengebäudes mitgeplant. Bei einer Nutzfläche von mind. 16 m² als Stall und zur Lagerung von Brennholz (eine sogenannte „Holzlege“) wurde das Nebengebäude von der Behörde LAKRA oder von der Oberen Siedlungsbehörde mit 2.500DM bezuschusst. Verpflichtung war der Bau einer Jauchegrube am Nebengebäude. Hierzu eine Anekdote zum Schmunzeln: Zur Auszahlung des Restbetrages der Darlehen aus öffentlicher Förderung musste der Baukosten-Rechnung auch Bilder von

Wohnhaus und Nebengebäude, auf denen die Anbringung des Außenputzes ersichtlich war und die Erbauung einer Jauchegrube nachgewiesen werden konnte. Bei Nichterfüllung der Auflagen wurde der Restbetrag des Kleinsiedlungs-Darlehen nicht ausbezahlt. Bei der Bauabnahme bei einem Siedler in Krautheim wurde festgestellt, dass die geforderte Jauchegrube nicht vorhanden ist. Dies wurde dem Siedler vom Landratsamt schriftlich mitgeteilt und angemahnt. Verärgert und wutentbrannt ging ein Antwortschreiben des Siedlers an das zuständige Landratsamt:

„Sehr geehrte Damen und Herren, es dürfte sich auch im Zwanzigsten Jahrhundert auf dem Landratsamt herumgesprochen haben, dass Hühner bekanntlich nicht pissen. Ich halte nur Hühner als Kleintiere, und deshalb werde ich die Jauchegrube nicht bauen.“

Nach einigen geharnischten Briefwechseln hat die Behörde vom Bau des Streitobjektes abgesehen.



VERANSTALTUNGEN

RUNDFAHRTEN, EXKURSIONEN,
MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN, RICHTFESTE,
MIETERFESTE, BETRIEBSAUSFLÜGE, WEIHNACHTSFEIERN







Anekdoten

VON ERICH GREMMINGER

Aus dem Bautagebuch einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme eines Mehrfamilienwohnhauses im bewohnten Zustand:

Handwerker, Mieter und Bauleitung gingen an die Grenzen ihrer Belastbarkeit. Es ist verständlich, dass in Folge der Erregung auch mal eine unbeherrschte Äußerung zur Stressbewältigung fällt. So der Vorwurf einer türkischen Mieterin: „Gremminger, Du bist schuld meine Zucker 600“. Ich konnte die Mieterin beruhigen und versicherte ihr, dass in 2 bis 3 Tagen auch ihre Wohnung wieder anders aussehe.









Impressum

Herausgeber: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Fotos: Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG Buchen
Gestaltung und Druck: Henn Bauer Medien GmbH · 74838 Limbach

Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim
Baugenossenschaft e.G.
Hollergasse 15, 74722 Buchen

Registergericht: Amtsgericht Mannheim GnR 460039
Aufsichtsratsvorsitzender: Ekkehard Brand, Bürgermeister a.D. bis 26.05.2021
Hubert Mühling, Dipl.-Ing. ab 27.05.2021
geschäftsführender Vorstand: Thomas Jurgovsky Immobilienökonom (GdW)
Vorstand: Mark Fischer, Wirtschaftsingenieur (B. Eng.)
Vorstand (Nebenamt): Markus Günther, Bürgermeister



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHAIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Mein neues Zuhause.

**Geistlicher Rat
Heinrich Magnani
Pfarrer von Hettingen**

* 24.01.1899 † 02.07.1979

Initiator und Motor der Gründung der Notgemeinschaft, der Gründung der Baugenossenschaft „Neue Heimat Buchen“, für die Siedlungsbewegung in der gesamten Erzdiözese Freiburg, Gründer des Kinder- und Jugenddorfes Klinge in Seckach.

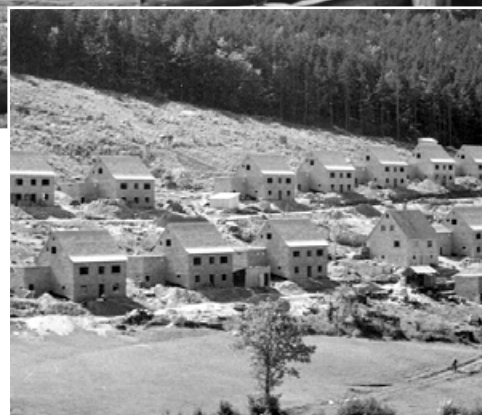
4. Dezember 1946
Gründungstag
„Neue Heimat Buchen“.

ZEITSTRAHL ZUR ENTWICKLUNG DER FAMILIENHEIM BUCHEN-TAUBERBISCHOFSHAIM BAUGENOSSENSCHAFT eG

75
JAHRE
1946 - 2021



Bau von 1.300 Siedlungshäusern (meist Einfachhäuser, um den in beengten Verhältnissen bei den ortsansässigen Bürgern lebenden Heimatvertriebenen eigenen Wohnraum zu geben) mit insgesamt 2.855 Wohnungen im gesamten Geschäftsbereich der ehemaligen Landkreise Buchen und Tauberbischofsheim. Die „Neue Heimat“ versorgte bis Mitte der 60er Jahre ca. 15% der Kreisbevölkerung mit Mietwohnungen und Eigenheimen.



Errichtung weiterer Mehrfamilienwohnhäuser in Buchen, Walldürn, Hardheim, Kilsheim und Tauberbischofsheim: u.a. Bau des Spitalfonds in Buchen.



Bau von Altenwohnungen: Spitalfond in Buchen, „Mozartstraße 12“ und „Wertheimer Straße 1“ in Hardheim, „Schönbornstraße 39“ in Walldürn und Dienstleistungszentrum „Bahnhofstraße 41“ mit Altenwohnungen, Arztpraxis und Läden in Seckach.



Nach Maueröffnung und Fall des Eisernen Vorhangs Wohnungsbau für Aus- und Übersiedler mit Wohnberechtigungsschein u.a. „Veilchenweg 45, 47 und 49“ in Buchen, „Goethestraße 4“ in Mudau, „Zum Pavillon 2“ in Boxberg-Schwaigern, „Alte-Burg 26, 26a und 53 bis 55“ in Krautheim sowie die Nahholzbebauung in Buchen mit über 30 Eigentumswohnungen.



11. September 2001
Bezug der neuen Büroräume in Buchen, „Hollergasse 15“, die heutige Firmenadresse.



Energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Gesamtbestand

Schaffung eines Leitbildes für die Genossenschaft mit dem Slogan: **Leben.Wohnen.Wohlfühlen.**



Hier entstehen 20 komfortable, barrierefreie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (54 bis 78 qm) sowie 7 Tiefgaragenplätze und 13 Stellplätze zur Miete.

Bezugsfertig im Frühjahr 2022

NEUBAU
von 20 barrierefreien
MIETWOHNUNGEN

**Wir verwirklichen Ihre Wohnträume,
Eichendorffstraße 17**

Nähere Beschreibung und Ausstattungsmerkmale siehe www.familienheim-buchen.de

Infos, Bewerbung und Reservierungen unter 06281 5579-0 · www.familienheim-buchen.de

VISION

Sukzessive Fortführung der genossenschaftlichen Entwicklung nach jährlich zu aktualisierendem 10-Jahres Strategieplan. Darin enthalten sind Planungs-, Entwicklungs- und Umsetzungsphasen von wirtschaftlich tragbaren Instandhaltungs-Modernisierungs- und Neumaßnahmen. All dies mit ständigem Fokus zur Förderung der Mitglieder der Genossenschaft, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung (§ 2 der Genossenschaftssatzung).

ZUKUNFT

1945

1946

1946–1965

1949–1990

1966–1979

1977

1970–1990

BIS 1990

AB 1990

1995–2000

2001

1990–HEUTE

2004–2006

2015

2006–2021

Gründung einer „Notgemeinschaft“ zum Bau erster Siedlungshäuser (Architekt Prof. Egon Eiermann) in Hettingen und Buchen.



10. Dezember 1946
Gründungstag „Neue Heimat Tauberbischofsheim“.



Architekt Franz Hammer prägte über 40 Jahre, davon 20 Jahre als Vorstand, das architektonische Erscheinungsbild der Genossenschaft. Während seiner Zeit hat die Genossenschaft den größten Teil (ca. 3.500 Wohnungen) ihrer Gesamtbauleistungen im Mietwohnungs- und Eigenheimbau erbracht. Die Gebäude wurden von ihm geplant und unter seiner Regie abgewickelt. Er erkannte auch frühzeitig die Notwendigkeit zum Bau von Seniorenwohnungen.

Fusion der „Neue Heimat Buchen“ und der „Familienheim Main-Tauber“ in Tauberbischofsheim zur **„Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim Baugenossenschaft eG“** mit Sitz in Buchen.

Gesamtbauleistung Wohnungen:	4.334 WE
Davon Wohnungen im eigenen Bestand:	624 WE
Mitglieder:	1.194
Bilanzsumme:	30.554.780,90 €
Weitere Infos:	www.familienheim-buchen.de Stand 31.12.2020

Versorgung hunderter Familien, quer durch alle Bevölkerungsschichten, vom Arbeiter über Angestellte, Beamte, Lehrer und Ärzte mit Wohnhäusern, die im Betreuungsverfahren erstellt wurden.

Entwicklung und Bau von 30 „Modell 300“-Häusern (kostengünstiges Bauen): Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.



Neubau von drei Pflegeheimen mit betreutem Wohnen in Mosbach „Wasemweg“ und Buchen „Am Rühlingshof“ in Kooperation mit Familienheim Mosbach zu je 50% und in Hardheim „Bürgermeister-Henn-Straße 2“ im Alleineigentum der Genossenschaft.



Veräußerung von Immobilien im Streubesitz; Verkauf und Abriss unrentabler Wohnbauten; Umstrukturierung der internen Genossenschaftsorganisation; Anpassung der Wohnangebote an heutige und zukünftige Wohnbedürfnisse; Fortlaufende energetische Voll-Modernisierungen; Schaffung von barrierefreien Wohnungen durch Modernisierung und Neubau (über 20% des Gesamtbestandes sind im Jubiläumsjahr barrierefrei); Sichtbare Wohnumfeld-Aufwertungen an unterschiedlichen Standorten; Klientelwandel hin zu Mietern mit höherer Wohnkaufkraft; Neubau von durchgehend barrierefreien Mehrfamilienwohnhäusern: „Beim Lindenhain 8a“ in Buchen mit 11 WE, „Eichendorffstraße 35/37“ mit 24 WE und „Eichendorffstraße 17“ mit 20 WE in Tauberbischofsheim; Umbau und Modernisierung: „Schönbornstraße 39 und 41“ in Walldürn, „Schillerstraße 4–16“ und „Mozartstraße 12“ in Hardheim; „Beim Lindenhain 2“ und viele weitere Mehrfamilienwohnhäuser in Buchen.

Leben. Wohnen. Wohlfühlen.



FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSSHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Mein neues Zuhause.





FAMILIENHEIM
BUCHEN-TAUBERBISCHOFSCHEIM
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Mein neues Zuhause.

Jahre