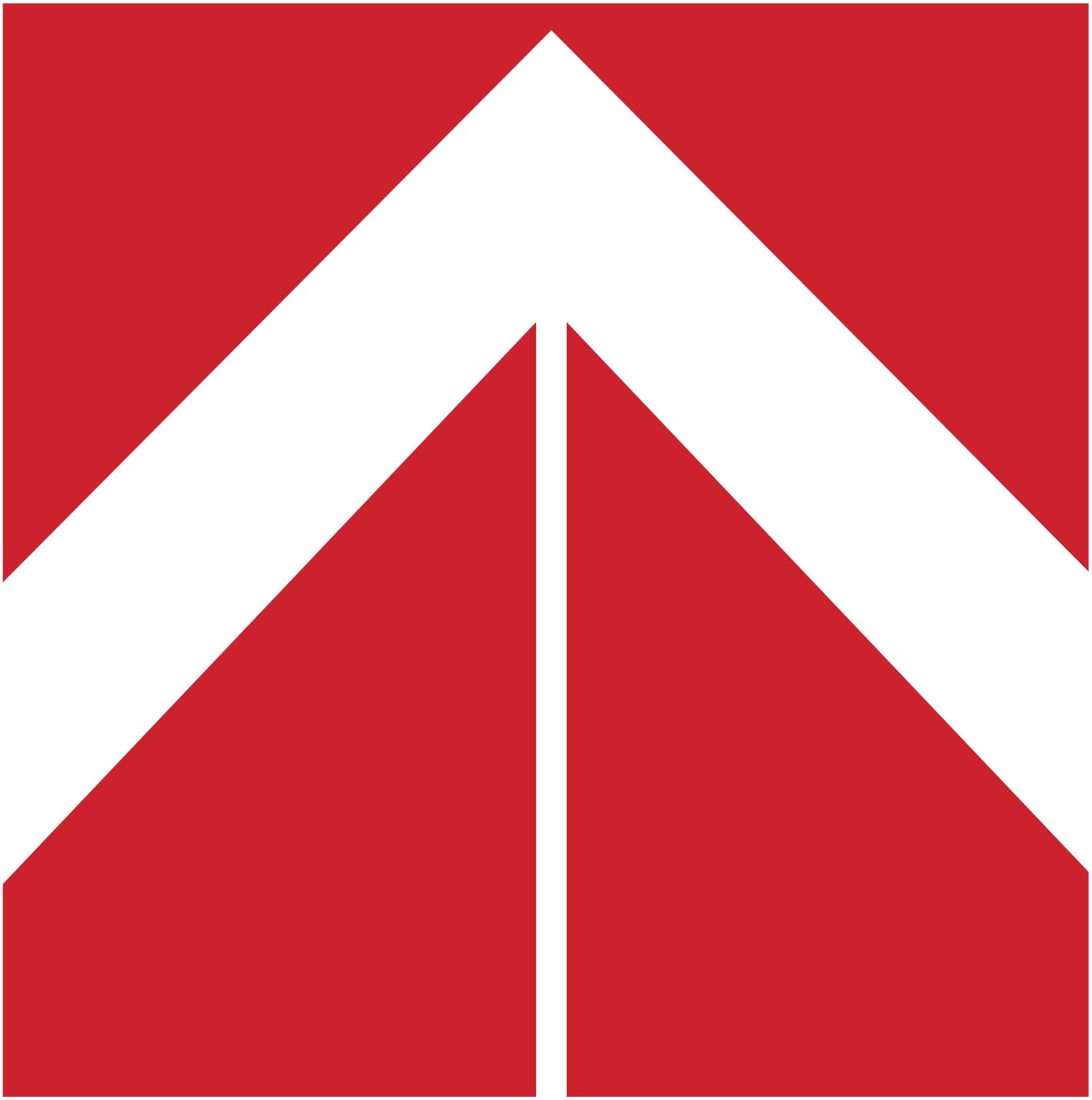


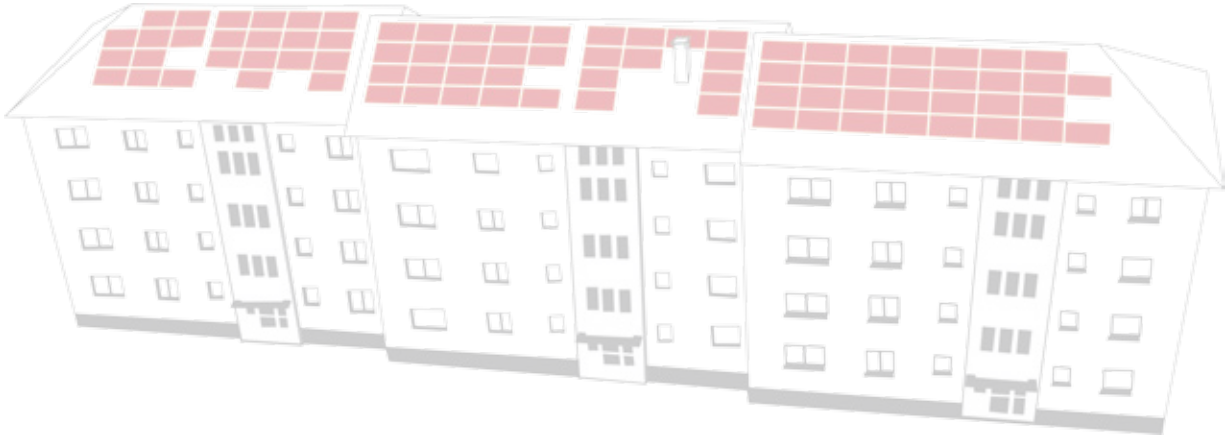
75

BAUGENOSSENSCHAFT

FAMILIENHEIM MOSBACH eG

Festschrift zum 75-jährigen Jubiläum

1947 – 2022



Vorwort

Genau wie bei uns Menschen, werden auch in Unternehmen, Gesellschaften unterschiedlicher Rechtsformen oder Genossenschaften die Altersjahre gezählt. Und es hat sich eingebürgert, Jahrestage erfreulicher Ereignisse als Jubiläen zu bezeichnen. Den 75. Jahrestag der Gründung einer Genossenschaft halten wir für ein solch erfreuliches Ereignis. Mit Demut vor dem stattlichen Alter, mit Respekt vor den Gründern, vor allem aber auch mit großem Stolz auf die Leistungen unserer Familienheim Mosbach e.G. dürfen wir 2022 das 75-Jahre-Jubiläum begehen.

Am 19. Januar jährt sich das Gründungsdatum und soll im Laufe des Jahres gebührend gefeiert werden. In Anbetracht unserer kirchlichen Wurzeln gedenken wir der Vergangenheit, beten und bitten für eine gute Zukunft. Der vorliegende Jubiläumsbericht soll einen Überblick über das Gestern, Heute und Morgen geben.

Mosbach, im Januar 2022

Peter Maurus Jens Neser

Vorstand

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands			3
Grußworte			
	Axel Gedaschko:	„Darum brauchen wir Genossenschaften“	4
	Dr. Iris Beuerle:	„Das schaffen unsere Genossenschaften“	5
	OB Michael Jann:	„Glücklich über unsere Genossenschaft“	6
Die Geschichte unserer Genossenschaft			
	Von der Gründung bis heute		7
	Köpfe und Charaktere		14
	Aus der Reihe der Projekte		18
Ausblick			22
Unsere Partner			24
Schlusswort und Dank			26

Grußwort

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

„Darum brauchen wir Genossenschaften"

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gutes Wohnen zu ermöglichen, das ist seit jeher Aufgabe der genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen. Das haben Sie seit Ihrer Gründung im Jahr 1947 vorangetrieben und durch den katholischen Stadtpfarrer und Ehrenbürger Josef Krämer unter Beweis gestellt: Nahezu 4.200 Wohneinheiten haben Sie erstellt. Daneben wurden zahlreiche Garagen, Ladengeschäfte, Büro- und Praxiseinheiten, Kindergärten, Pflegeheime und anderes gebaut.

Auch heute gewinnt diese Aufgabe an Wichtigkeit: Die Corona-Pandemie zeigt uns allen auf, dass sich die Anforderungen an Büroräume und natürlich auch Wohnräume ganz erheblich verändern und sich die Anforderungen der Mieterinnen und Mieter an ihr Quartier wandeln. Das wird sicherlich auch dazu führen, dass die unmittelbare Nachbarschaft, das Wohnquartier weiter ins Blickfeld rücken: Wir alle haben erlebt, dass Erwerbsarbeit auch in der direkten Nachbarschaft oder im Homeoffice möglich ist – erst aus der Notwendigkeit zur Eindämmung von Infektionsrisiken heraus, schließlich nun auch als reguläres Arbeitsmodell.

Wir wissen nicht, wie es kommen wird und wohin die Entwicklung geht. Aber dass die Wohnungswirtschaft diesen Wandel begleitet und anleitet, das steht außer Frage. Schon aus unserer und vor allem auch der Vergangenheit der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach heraus können wir sagen: Sie garantieren eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung in der Region.

Mehr denn je befindet sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aktuell in einer Zeit großer politischer und wirtschaftlicher Herausforderungen. Die Bewältigung der Pandemie-Folgen, die Energiewende, der demografische Wandel sowie auch die europa- und weltweiten Entwicklungen stellen die Verbände und Organisationen unserer Branche vor immer neue Aufgaben. Umso wichtiger ist, dass wir auf die tiefe Erfahrung auch von Ihnen bauen können – das 75-Jahre-Jubiläum Ihrer Genossenschaft bezeugt das hohe Niveau Ihrer Arbeit, auf das Sie zurecht stolz sein können.

Ich gratuliere – stellvertretend für die 3.000 vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungsunternehmen – dem erfolgreichen und kompetenten Team der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG ganz herzlich zu Ihrem Jubiläum, wünsche Ihnen viel Erfolg für die Zukunft und freue mich auf die weiter vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ihr

Axel Gedaschko

Copyright GdW / Nils Hasenau

Grußwort

Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

„Das schaffen unsere Genossenschaften"

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Schaffung von gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum ist eine Aufgabe, der sich die Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG nun seit 75 Jahren widmet. Auf den genossenschaftlichen Pfeilern der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung gegründet, bietet sie ihren Mitgliedern seit einem Dreivierteljahrhundert Heimat, Lebensqualität und Sicherheit.

Die Herausforderungen haben sich zwar mit den Jahren geändert: Ging es 1947 bei der Gründung darum, schnell kostengünstigen Wohnraum für die Kriegsrückkehrer und den Bevölkerungszuwachs in der Region zu schaffen, so müssen heute neue Antworten gefunden werden – auf die Fragen des Klimaschutzes, des demografischen Wandels, die Internationalisierung und die Digitalisierung. Was bis heute gilt, ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Die genossenschaftlichen Werte sind deshalb genauso wichtig wie damals.

Die Familienheim Mosbach stellt sich den Herausforderungen: Sie baut, modernisiert und verbessert dauerhaft ihren Wohnungsbestand. Denn seit ihrer Gründung durch den katholischen Pfarrer Josef Krämer steht der Mensch im Mittelpunkt. Es geht um die Qualität des Wohnens, nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung. Die Genossenschaft wirtschaftet solide und reinvestiert ihren Gewinn wieder in den Bestand und Neubau. Dabei bleiben die Mieten dauerhaft fair. Die Familienheim Mosbach eG kümmert sich um ihre Mitglieder und übernimmt soziale Verantwortung für Mensch und Umwelt, was sie seit 75 Jahren immer wieder unter Beweis stellt.

Der vbw gratuliert zum Jubiläum und wünscht weiterhin viel Erfolg!

Dr. Iris Beuerle
vbw-Verbandsdirektorin

Grußwort

Oberbürgermeister Michael Jann,
Stadt Mosbach

„Glücklich über unsere Genossenschaft"

In den Anfangsjahren der Baugenossenschaft Familienheim ging es vor allem darum, der großen Wohnungsnot auf schnellstem Wege Abhilfe zu schaffen. Heute gehört eine Fülle von Projekten zum Portfolio der modern, dabei aber weiterhin sozial ausgerichteten und aufgestellten Baugenossenschaft.

Die Instandhaltung, energetische Sanierung und Modernisierung des eigenen Wohnraumbestands sowie die Schaffung von Barrierefreiheit bilden den Schwerpunkt der Arbeit im Jubiläumsjahr. Dabei werden überwiegend örtliche Handwerksbetriebe beauftragt und die Baugenossenschaft zeigt sich gut vernetzt und verankert in der Region. Gut ausgestatteter preiswerter Wohnraum ist nach wie vor gefragt und die sehr hohe Belegung der Mietangebote ein Indiz für deren Qualität.

Die Baugenossenschaft ist für uns als Wohnstandort ein wichtiger Eckpfeiler – seit nunmehr einem Dreivierteljahrhundert! Das zeigt sich umso mehr seit Beginn der Corona-Pandemie, in der die eigenen vier Wände viel stärker in den Mittelpunkt gerückt sind.

Aber nicht nur das, auch Menschen aus den Ballungszentren suchen vermehrt nach Wohnraum in den ländlich geprägten Regionen. Die weitere Entwicklung bleibt dynamisch und spannend – auch für die Baugenossenschaft, die jüngst einen Generationenwechsel im Vorstand vollzog.

Stellvertretend für den Mosbacher Gemeinderat sowie die gesamte Bevölkerung bedanke ich mich bei Mitgliedern und Mitarbeitern der Familienheim Mosbach eG für das gute Miteinander und ihr stetes Engagement für unsere Bürgerinnen und Bürger. Welch ein Glück, solch einen Partner an seiner Seite zu haben!

Herzlich
Ihr

Michael Jann
Oberbürgermeister

Die Geschichte unserer Genossenschaft

Dieser Jubiläumsbericht anlässlich des 75-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft ist kein historischer Lexikoneintrag zum Familienheim Mosbach, sondern der Versuch eines Rück- und Ausblicks auf die Wesenszüge des Unternehmens. Schon in der Festschrift zum 50-Jahre-Jubläum wird die Entwicklung im Kapitel „Eine Baugenossenschaft entsteht" skizziert. In der Rhein-Neckar-Zeitung vom 25. August 2021 wird die Motivation zur Gründung einer Wohnungsbau-Genossenschaft in einem Artikel von Erich Schreiner und Hans Kröninger aus der besonderen Sicht der Vertriebenen der Nachkriegszeit ganz plastisch geschildert. Und es ist keine historische Zufälligkeit, dass der **75. Jahrestag** der Ankunft der Vertriebenen und Flüchtlinge in unserer Region eng mit der Geburtsstunde unserer Genossenschaft verbunden ist.
Laut Recherchen der genannten Autoren landeten insgesamt 21 Transporte mit 23.613 Vertriebenen in Neckarzimmern und wurden von dort auf den Altkreis Mosbach verteilt. Am 1. Februar 1946 erreichte der erste Transport aus dem ungarischen Budaörs die Mosbacher Nachbargemeinde. Weitere Transporte folgten und werden in dem zitierten Zeitungsartikel eindringlich als „menschenunwürdig" beschrieben. Die enorme Zunahme der Bevölkerung durch Einwanderung aus den Ostgebieten stellte die Kommunen und Länder vor nahezu unlösbare Probleme, insbesondere im Hinblick auf die Nahrungs- und Wohnungsversorgung.

Von der Gründung bis heute

Alleine in Mosbach fehlten nach dem Anwachsen der Bevölkerung rund 1.000 Wohnungen für mindestens 3.000 Menschen. Stadtpfarrer Josef Krämer erinnerte sich an die **Gründung der ersten kirchlichen Baugenossenschaft** in Freiburg im Jahr 1930. Prälat Dr. Thomas Aschenbrenner war nicht nur der Initiator in Freiburg, sondern stand hinter der Gründung mehrerer Baugenossenschaften „Neue Heimat in Baden". Ziel war die Versorgung kinderreicher und wirtschaftlich schwacher Familien mit preisgünstigen Wohnungen. Da **Josef Krämer** eine in Mosbach bereits bestehende Wohnungsbaugenossenschaft nicht für die Idee des Neubaus gewinnen konnte, griff er zur Selbsthilfe. Er lud über die katholischen Pfarrämter Männer aus den Gemeinden des Dekanats ein, zu dem neben Mosbach auch Eberbach, Stein, Herbolzheim und Heinsheim gehörten. Eine neue Baugenossenschaft mit dem Firmennamen „Neue Heimat Mosbach e.G.m.b.H." wurde am **19. Januar 1947** gegründet und am 16. November 1947 in „Neue Heimat, Baugenossenschaft für den Landkreis Mosbach e.G.m.b.H." umbenannt. Das Ordinariat Freiburg hatte den Geistlichen empfohlen, die Menschen nicht nur seelisch aufzurichten, sondern ihnen für die Zukunft Perspektiven aufzuzeigen und sie zum Wohnungsbau anzuregen. „Neue Heimat" war die Bezeichnung für alle auf Initiative der katholischen Kirche im Landesteil Baden neu gegründeten Baugenossenschaften. Am 5. Mai 1947 erfolgte die Eintragung in das Genossenschaftsregister. Diese wurde in den Verband „Oberrheinischer Wohnungsunternehmen" am 19. Juni 1947 mit Bestätigung der Eintragung aufgenommen. Am 9. Oktober 1947 teilte der Verband mit, dass die Genossenschaft mit Erlass des Wirtschaftsministeriums vom 2. Oktober 1947 nach dem Militärregierungsgesetz und dem Lizenzierungsgesetz genehmigt worden sei. Das Eintrittsgeld seinerzeit betrug zehn Reichsmark und der Geschäftsanteil wurde mit 300 Reichsmark festgesetzt. Nach der Währungsreform 1948 waren die Geschäftsanteile entsprechend aufzufüllen.

Obwohl die Genossenschaft schon im Mai 1947 bei der Stadt Mosbach den Antrag auf Baugrundstücke gestellt hatte, wurde ihr erst am 17. Februar 1949 das Gelände an der Ziegelsteige kostenlos zugesprochen. Am 20. Februar 1949 wurde das Baugesuch für die ersten zehn **Doppelhäuser am Standort „Marienhöhe"** eingereicht. Planung und Bauleitung lagen bei Diplomingenieur Franz S. Meßmer. An der Ziegelsteige begannen die Erdarbeiten am 28. März 1949, es folgten ab dem 26. April desselben Jahres Maßnahmen der Siedlergemeinschaft in Neckarelz auf dem vom Fürsten zu Leiningen aus Amorbach erworbenen Baugelände. Weitere Flächen konnten in Obrigheim, Auerbach und Diedesheim erworben werden. Ende 1949 waren bereits 138 Siedlungshäuser mit 276 Wohnungen in Bau. Auch in Eberbach erhielt die Genossenschaft Grundstücke am Ledigsberg. In Haßmersheim konnten ebenfalls zwei Hektar Fläche erworben werden.

Der Beginn der Bautätigkeit in Mosbach lag an der Marienhöhe im Gebiet der heutigen *Ziegelsteige:* Doppelhäuser und die Marienstatue.

Bis zum 31. Oktober 1953 hatte die Neue Heimat Mosbach mit dem Bau von 726 Wohnungen in 354 Siedlerstellen in Mosbach, Neckarelz, Diedesheim, Obrigheim, Auerbach, Lohrbach, Eberbach, Strümpfelbrunn, Haßmersheim, Muckental, Neudenau, Neckarzimmern, Heinsheim, Schollbrunn, Limbach und Stein am Kocher begonnen. 1954 erfolgte nicht nur die Fortsetzung der Bautätigkeit mit der Errichtung von 56 Mietwohnungen, sondern mit der Einstellung von Otto Unglenk auch die Überführung in die hauptamtliche Genossenschaftsleitung. Mit ihm übernahm ein in Wohnungsbaufinanzierungen erfahrener Bankkaufmann die Geschäftsführung der Genossenschaft.

War ursprünglich nur der Bau von Eigenheimen in der Initiative der Genossenschaft geplant, machte die auch in der hiesigen Region einsetzende Industrialisierung den Bau von Mietwohnungen erforderlich. Mit den entstehenden Arbeitsplätzen wuchs am Standort auch der Bedarf an Wohnungen.

Die ersten Mehrfamilienhäuser wurden deshalb in Mosbach im Lohrtal sowie in Diedesheim gebaut. Bereits im Oktober 1953 konnten die ersten zwölf Mietwohnungen bezogen werden. Noch einmal so viele folgten im Dezember 1953. Galt in dieser Zeit noch das Motto „So viel Eigenheime wie möglich, so viele Mietwohnungen wie nötig", so lehrt die Entwicklung, dass auch – besonders heute – der Mietwohnungsbau höchste Priorität besitzt.

Eng verbunden mit dem Namen Otto Unglenk ist ein weiterer Markstein der Stadtentwicklung Mosbachs: das Demonstrativbauvorhaben des Bundes in der Mosbacher Waldstadt. Dort begann 1963 eine entscheidende Epoche des Unternehmens als Baubetreuer und Bauträger, nachdem der Gemeinderat 1960 die Erschließung eines gemeindeeigenen Waldgrundstücks beschlossen hatte. Diese erfolgte in den Jahren 1961 und 1962. Das erste Richtfest konnte im April 1963 gefeiert werden.

In einer außerordentlichen Mitgliederversammlung wurde am 7. Juni 1971 die Verschmelzung mit der Baugenossenschaft „Mein Heim" beschlossen. Das Anlagevermögen wuchs dadurch um neun

Die Erschließung des Baugebiets *Lohratalweg* mit Mehrfamilienhäusern war der Beginn des Mietwohnungsbaus nach den vorangegangenen Doppelhäusern in mehreren Gemeinden des Geschäftsgebiets.

Mehrfamilienhäuser. Der Gesamtbestand der Genossenschaft umfasste damals 831 Wohnungen in 58 Miethäusern.

Der Tätigkeitsschwerpunkt unserer Genossenschaft mit der Miethausverwaltung und der Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums hatte 1953 begonnen und fand seine intensive Fortsetzung bis in die 1980er-Jahre. Allerdings gewann damals bereits die Instandhaltung und Sanierung des eigenen Wohnungsbestands sowie die Beteiligung in verschiedenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen an verschiedenen Orten an Bedeutung. Die Genossenschaft bestand zu diesem Zeitpunkt als gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit den Tätigkeitsbereichen

- Vermietung von eigenen Wohnungen,
- Vermietung von Garagen und Stellplätzen,
- Vermietung von Wohnimmobilien im Auftrag Dritter,
- Bau und Verkauf von Wohnimmobilien, also Bauträgergeschäft,
- Verwaltung von Eigentümergemeinschaften.

Die skandalträchtigen Ereignisse um die gewerkschaftliche Unternehmensgruppe „Neue Heimat" mit Hauptsitz in Hamburg und die daraus resultierenden Verwechslungen führten dazu, dass der Mitgliederversammlung am 15. Juli 1983 die Änderung des Firmennamens unserer Genossenschaft in „Familienheim Mosbach eG gemeinnützige Baugenossenschaft" vorgeschlagen wurde. Unser Unternehmen folgte damit einer Empfehlung des Siedlungswerks Baden, sich dieser Namensgebung anzuschließen.

Blick aus der Lärchenstraße auf die Solbergallee sowie auf das Haus *Hubertus* in der Mosbacher Waldstadt Anfang der 1970er-Jahre.

Zusammenfassung der Bauleistungen (Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihen- und Doppelhäuser ohne Baubetreuungen):

	Mietwohnungen	Wohneigentum	insgesamt
1947-1952	0	715	715
1953-1957	258	290	548
1958-1962	188	646	834
1963-1967	219	524	743
1968-1972	208	236	444
1973-1977	107	155	262
1978-1982	32	63	95
1983-1987	30	26	56
1988-1992	26	68	94
1993-1997	67	69	136
1998-2002	31	97	128
2003-2007	0	27	27
2008-2012	2	30	32
2013-2017	0	0	0
2018-2021	44	18	62

Die Tabelle der Bauleistungen – unberücksichtigt blieben hier die Baubetreuungen, was die Differenz zu den insgesamt als Bauleistung bezifferten 4.300 Einheiten, die in der Tabelle auf Seite 18 aufgelistet sind, erklärt – zeigt sehr deutlich, wie sich die Bautätigkeiten im Laufe der Zeit verändert haben. Bis Ende der 1980er-Jahre „brummte" die Baukonjunktur. Errichtungszahlen in deutlichem dreistelligen Bereich waren die Regel. In den darauf folgenden Perioden verlangsamte sich die Bautätigkeit deutlich und folgte sowohl den wirtschaftlichen Entwicklungen im Land als auch den finanziellen Belastungen durch stark wachsende Baukosten. Mietwohnungsbau fand nur noch in geringem Umfang statt, was sich an den Zahlen deutlich ablesen lässt.

Zu einem Schwerpunkt der genossenschaftlichen Tätigkeit entwickelte sich Ende der 1970er- und vor allem in den 1980er-Jahren jedoch die Beteiligung an verschiedenen Innenstadt-Sanierungen an unterschiedlichen Orten unseres Geschäftsgebiets. Neudenau und Untereisesheim sind hier zu nennen, insbesondere aber die Innenstadt Mosbachs. Bereits am 16. Dezember 1976 schloss unsere Genossenschaft mit der Stadt Mosbach einen Vertrag über die

Mit dem *Gartenweg-Ensemble* beteiligte sich die Genossenschaft an einem der umfangreichtsten Sanierungsvorhaben in Mosbach.

Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ab. Im Bereich des Gartenwegs konnten 13 Grundstücke übernommen werden. Die dort vorhandene Bausubstanz erwies sich als ausgesprochen schlecht. Es fehlten ausreichende sanitäre Einrichtungen: Licht und Sonne waren „Mangelware", wie in einer Broschüre aus dieser Zeit nachzulesen ist. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung bekamen 22 Altstadtbewohner der abgebrochenen Häuser größtenteils wieder Wohnungen in Mietshäusern unserer Genossenschaft. Der Abbruch der alten Häuser konnte danach reibungslos durchgeführt werden. In vier Bauabschnitten, welche die Kleinmaßstäbigkeit der ursprünglichen Bebauung aufnahmen und dennoch moderne und repräsentative Gebäude ermöglichten, wurden unterschiedliche Nutzungsabschnitte realisiert. So entstanden in einem Abschnitt 22 Altenwohnungen sowie 1.332 Quadratmeter Geschäftsfläche, unter anderem für eine Bankfiliale. Es folgten in weiteren Abschnitten zusätzliche Ladengeschäfte und vier Wohnungen. Trotz enormer Probleme mit dem schlechten Baugrund und der Grundwasserproblematik konnte des Weiteren ein Uhren- und Schmuckgeschäft mit darüber liegenden Wohnungen fertiggestellt werden. Den Abschluss des Sanierungsprojekts bildete der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses am Gartenweg 30 und 32 im Jahr 1986. Neben Wohnungen und einer Bankfiliale befand sich im ersten Obergeschoss ab 1987 die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft.

Zu Beginn der 2000er-Jahre wurde der Wohnungsneubau nahezu eingestellt. Lediglich Restanten aus Bauträgermaßnahmen, die in Eigentümergemeinschaften überführt wurden, blieben im Eigentum der Genossenschaft und wurden einer Vermietung zugeführt. Teilweise sind diese Wohnungen zwischenzeitlich an die seinerzeitigen Mieter veräußert worden. Dasselbe gilt für zwei Reihenhäuser, die im Zeitraum zwischen 2008 und 2012 errichtet, zunächst vermietet und später veräußert wurden. Tätig war unsere Baugenossenschaft mit Ausnahme weniger Jahre jedoch kontinuierlich im Bau von Reihen- und Doppelhäusern, die alle dem Ziel dienten, jungen Familien zeitgemäßen und erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In den unterschiedlichsten Orten unseres Geschäftsgebiets wurden solche Projekte realisiert und

Vier 2020 fertiggestellte Neubauten: Doppelhäuser, teilweise mit Einliegerwohnung.

trugen zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei. Neben Haßmersheim, Eberbach, Elztal blieb vor allem Mosbach mit seinen Stadtteilen Schwerpunkt der Bautätigkeit. Die Baumaßnahmen mit Reihen- und Doppelhäusern fanden ihren vorläufigen Abschluss im Neubaugebiet „Mittel". Dort hatte unsere Genossenschaft bereits lange vor der Erschließung eines der letzten in zentraler Lage befindlichen Baugelände Grundstücke erworben, sodass letztendlich 31 Parzellen zur Verfügung standen. **Unterschiedliche Haustypen und Wohnformen** sollten dort errichtet werden. Das Vorhaben begann 2005 mit dem Bau von drei Einfamilienhäusern, denen ab 2008 die Errichtung von zwei Doppelhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft folgte. Verschiedene Grundstücke im Neubaugebiet wurden unbebaut an Interessenten veräußert. Der Großteil der Parzellen blieb jedoch im Besitz der Genossenschaft, um letztendlich bis zum Jahr 2021 einer endgültigen Nutzung zugeführt zu werden.

Im Zuge der Planungen konnten verschiedene Konzeptüberlegungen leider nicht in die Tat umgesetzt werden. Beispielsweise war im Baugebiet Mittel die Errichtung eines Studentenwohnheims angedacht, da sich mittlerweile im Bereich des studentischen Wohnens aufgrund der positiven Entwicklung der Dualen Hochschule Mosbach eine echte Versorgungslücke ergeben hatte. Intensive Planungsüberlegungen in den Jahren 2012 und 2013 zur Errichtung von circa 100 studentischen Wohnplätzen fanden leider keine Zustimmung, sodass eine Änderung des Bebauungsplans verworfen wurde. Auch das 2005 vom Jugendherbergswerk erworbene Grundstück in Eberbach konnte bisher weder mit Geschosswohnungsbau noch mit Reihenhäusern bebaut werden, nachdem die ursprüngliche Bausubstanz abgebrochen war. Das im gemeinschaftlichen Eigentum der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg befindliche Areal ist nach wie vor ungenutzt. Es soll nun wieder veräußert werden.

Auf dem zentralen Grundstück im Neubaugebiet „Mittel" mit einer Größe von 2.452 Quadratmetern wurden ab 2018 vier Doppelhäuser mit Pultdach errichtet. Fünf dieser Einheiten umfassen separat zugängliche „Einliegerwohnungen", die einen bedeutenden Mehrwert dieser Reihenhäuser darstellen. Sie können in die eigene Wohnung einbezogen oder als separate Wohneinheit vermietetet werden und so zur Finanzierung des Eigenheims beitragen. Die letzten beiden verbliebenen Grundstücke mit 543 beziehungsweise 693 Quadratmetern werden aktuell mit einem Doppel- und drei Reihenhäusern bebaut. Baubeginn war am Jahresanfang 2021 und noch im selben Jahr konnte das Vorhaben erfolgreich abgeschlossen werden. Die Doppelhäuser im mittleren Bauabschnitt wurden 2019 übergeben.

Parallel zum Nachlassen der Bautätigkeit wuchs der Bedarf an Modernisierung und Bauunterhaltung. Bereits seit Anfang der 1980er-Jahre widmet sich unsere Genossenschaft sehr konsequent und kontinuierlich der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestands. Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden jährlich zwei Gebäude energetisch erneuert und somit ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Neben dem Vollwärmeschutz an Fassade und Dach erfolgte bei vielen Häusern die thermische Trennung der Balkone durch vorgeständerte Anbauelemente, der Einbau neuer Fenster und Türen sowie die umfangreiche Umgestaltung der Außenanlagen. An allen drei Punkthäusern in der Waldstadt wurden zur

verbesserten Erreichbarkeit der Wohnungen und zur Verbesserung der Barrierefreiheit Aufzüge angebaut, die eine erhebliche Erleichterung der Zugangssituation darstellen. Im Haus Gebhard konnten zwei innen liegende Aufzüge eingebaut und im Treppenhaus so untergebracht werden, dass verschiedene Stockwerke barrierefrei zu erreichen sind. Auch im Drosselweg 2 in Obrigheim wurde neben den Balkonen ein Aufzugsturm errichtet, um die Wohnungen barrierefrei zu machen.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Genossenschaft war zu Beginn der 2000er-Jahre der Einstieg in die Errichtung und Vermietung von Alters- und Pflegeheimen. In Mosbach, Buchen und Neckarbischofsheim wurden solche Anlagen gebaut. Ergänzt sind die Pflegeheime mit behindertengerechten Seniorenwohnungen mit Betreuung durch den jeweiligen Träger. Die Errichtung zweier dieser Anlagen erfolgte in Bauherrengemeinschaft mit der Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim. Noch immer im gemeinsamen Besitz sind die Pflegeheime in Mosbach und Buchen. Hat die Schwester-Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim ein weiteres Pflegeheim im alleinigen Besitz in der Stadt Hardheim, so gehört unserer Genossenschaft eine weitere solche Einrichtung in Neckarbischofsheim.

Zur Arrondierung des Wohnungsbestands und weil die Sanierung und Modernisierung der Häuser für eine Genossenschaft und deren Mieterklientel

Haus *Josef*, das sogenannte *Sternhaus* auf dem Bergfeld, das an einen privaten Investor verkauft wurde.

unwirtschaftlich erschien, erfolgte in den 2010er-Jahren die Veräußerung von vier Wohnhäusern. So wurde beispielsweise 2010 das Sechs-Familienhaus „Trudpert" in der Wilhelm-Schwarz-Straße 70 an die darin lebenden Familien verkauft. Ebenfalls in private Hände wurden 2012 beziehungsweise 2013 in diesem Gebiet die Häuser „Meinrad" und „Fridolin", Wilhelm-Schwarz-Straße 68 und 72/74, übergeben. Das Haus „Josef", besser bekannt als „Sternhaus", auf dem Mosbacher Bergfeld, Alte Bergsteige 119, ging 2011 an einen privaten Investor. Alle Mieterinnen und Mieter erhielten zuvor ein Angebot für einen Umzug in eine Genossenschaftswohnung. Teilweise übernahmen für unsere Genossenschaft tätige Handwerker, Immobilienfachleute oder in den Häusern lebende Familien die Gebäude.

Die letzte hier beschriebene Periode ab 2018 stellt nun wieder einen enormen Anstieg bei den Wohnungsbauaktivitäten dar. Trotz immens hoher Herstellungskosten sowie strikter Vorgaben für den Wohnungsbau entschied sich unsere Genossenschaft nicht nur für die Bebauung der bereits beschriebenen Grundstücke im Baugebiet „Mittel" mit Doppel- und Reihenhäusern, sondern auch für die Errichtung von 44 Mietwohnungen in Haßmersheim. Bereits im Jahr 2016 erfolgten intensive Diskussionen mit der Verwaltung der Schiffergemeinde über die bauliche Weiterentwicklung des Orts. Die geplante Umgehungsstraße, insbesondere aber die Nähe zum neuen Lidl-Hauptverwaltungssitz in Bad Wimpfen, machen Haßmersheim zu einem attraktiven Wohnort in unmittelbarer Nähe zum prosperierenden Landkreis Heilbronn. Durch kontinuierliche Diskussionen und die ständige Begleitung bei der Erarbeitung des Bebauungsplans war es unserer Genossenschaft möglich, ein Grundstück mit 4.920 Quadratmetern zu erwerben und die Bebauung mit zwei Baukörpern mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss durchzusetzen. Kam im Jahr 2014 bei der Errichtung des Sechs-Familienwohnhauses in Untereisesheim eine Holzhybridbauweise zur Anwendung, so entschied sich unsere Genossenschaft beim Projekt in Haßmersheim erstmals für eine Modulbauweise. Hierbei geschieht eine weitgehend industrielle Vorfertigung einzelner Wohnbereiche im Werk, sodass auf der Baustelle die

einzelnen Stahlrahmenmodule zum ausgewählten Wohnungskonzept zusammengefügt werden. Die guten Erfahrungen in Untereisesheim, wo auf einer Betonunterkonstruktion mit sechs Garagen die drei Wohngeschosse in Holzbauweise errichtet wurden, führten dazu, ein innovatives Errichtungskonzept auch beim aktuellen Neubau anzuwenden. Die 44 in Haßmersheim neu entstandenen Wohnungen wurden im Juni 2021 fertiggestellt und ab August den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben.

Vier Vorstands-Generationen: Dekan Josef Krämer bei einer Mitgliederversammlung im Kreis des Aufsichtsrats (Foto oben links); Otto Unglenk (auf der Bank sitzend) sowie Dr. Klaus-Dieter Roos und Horst J. Müller (Foto unten von links).

Unterstützung von Bauherren bei der Errichtung von Wohnhäusern, beim Neubau und bei der Vermietung von eigenen Wohnungen, bei ständiger Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands, bei der Realisierung von Bauträgermaßnahmen im Geschosswohnungsbau, im Doppelhaus- und Reihenhausbereich oder aber bei der Errichtung von Sonderbauten wie Pflegeheimen, betreuten Wohnungen, Gewerbeobjekten inklusive der dazugehörigen Nebengebäude und Garagen waren und sind die Wesensmerkmale unserer Genossenschaft. Moderne Entwicklungen wie beispielsweise die Angliederung der Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH zur Versorgung unserer Mieterinnen und Mieter mit eigenem Solarstrom und damit der Beitrag zu weiterem Umweltschutz sind Bestandteile dieser Tätigkeitsfelder. Alldem hat sich die Genossenschaft seit 1947 gewidmet und wird dies auch in Zukunft mit gleicher Intensität tun.

Köpfe und Charaktere

Die Entwicklung unserer Baugenossenschaft war von Beginn an mit dem Namen von Stadtpfarrer Josef Krämer verbunden. Der spätere Dekan, Landtagsabgeordnete und Ehrenbürger der Stadt Mosbach war Mitbegründer unserer Genossenschaft und gehörte dem Vorstand von 1947 bis 1972 an. Von der Gründung bis Mitte der 1950er-Jahre wurde die Genossenschaft durch ehrenamtliche Vorstandsmitglieder, insbesondere Josef Krämer, geleitet. Am 11. Januar 1954 nahm Otto Unglenk seine Tätigkeit als Geschäftsführer der Baugenossenschaft Neue Heimat Mosbach auf. Er wurde am 25. Mai 1956 zum Vorstand bestellt. Mit ihm erfolgte der Übergang in die Konstruktion mit einem oder mehreren Geschäftsführenden Vorständen. Ab 1972 wurde Otto Unglenk im Vorstand durch Walter Bamberger unterstützt. Dieser leitete seit 1957 als Architekt die technische Abteilung und wurde 1972 in den Vorstand berufen.

Bis zum 31. März 1982 bestimmte Otto Unglenk als Geschäftsführender Vorstand die Geschicke der Genossenschaft und konnte die Leitung am 1. April 1982 an seinen Nachfolger, Diplomvolkswirt Horst

Walter Bamberger (links) und Otto Unglenk auf einer Baustelle der Genossenschaft, die damals noch Neue Heimat Mosbach hieß.

Jürgen Müller, übergeben. Unglenk selbst blieb Vorstand der Genossenschaft bis 1999.
Horst J. Müller führte zunächst gemeinsam mit dem technischen Vorstand Walter Bamberger die Genossenschaft. Nach dessen Ausscheiden im Jahr 1998 trat jeweils ein nebenamtliches Vorstandsmitglied an die Seite des Geschäftsführenden Vorstands. 25 Jahre blieb Horst J. Müller Geschäftsführender Vorstand und wechselte 2007 in die Position des nebenamtlichen Vorstands. Diese Funktion übte er bis 2010 aus und begleitete in kollegialer Zusammenarbeit Dr. Klaus-Dieter Roos. Dessen Tätigkeit als Geschäftsführender Vorstand begann am 1. September 2006 und endete im Dezember 2020, als er noch bis August 2021 ins Nebenamt wechselte. Der Aufsichtsrat hatte die Weichen bereits im Vorfeld für seinen Nachfolger gestellt und Jens Neser gewählt. Dieser übernahm die Funktion des Geschäftsführenden Vorstands am 1. September 2020. Gehörte Dr. Klaus-Dieter Roos vor seiner Tätigkeit als Geschäftsführender Vorstand seit 2003 dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft an, so hatte Jens Neser 2016 seine Tätigkeit als Leiter des Rechnungswesens und späterer Prokurist im Unternehmen begonnen.

Alle Köpfe und Charaktere der Genossenschaft haben einen unterschiedlichen Hintergrund bezüglich ihrer beruflichen und geografischen Herkunft. Otto Unglenk folgte als Bankfachmann dem Geistlichen und Genossenschaftsgründer Josef Krämer. Mit Horst J. Müller übernahm ein ehemaliger Prüfer des Genossenschaftsverbands das Ruder in Mosbach. 25 Jahre später folgte ihm mit Dr. Klaus-Dieter Roos ein promovierter Diplom-Geograf, der seine beruflichen Erfahrungen im Wesentlichen in der öffentlichen Verwaltung gesammelt hatte. Der aktuelle Geschäftsführende Vorstand wiederum entstammt der „Kaderschmiede" des genossenschaftlichen Prüfungsverbands. Trotz unterschiedlicher Ausbildungen und ganz verschiedener Lebensentwürfe eint alle, dass sie von der Geltung der Genossenschaftsprinzipien überzeugt sind, denen sich nicht nur die Gründer unseres Unternehmens verpflichtet fühlten, sondern die bereits seit den Zeiten der Sozialreformer Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch Wirkung entfalten.

Die zweite Geschäftsstelle der Genossenschaft befand sich im Gebäude *In den Ziegelgärten 12*. Dort blieb sie bis 1987, als der Umzug in den *Gartenweg* erfolgte.

Mit den Vorstandsbestellungen verbunden waren der kontinuierliche Aufbau und die Weiterentwicklung der Geschäftsstelle. Erstmals zum 1. Januar 1950 wurde begleitend zur nebenamtlichen Vorstandstätigkeit ein Geschäftsführer eingestellt. Vier Monate später erhielt die Genossenschaft ihre erste Buchhalterin als Halbtagskraft und ein Büro wurde in Mosbach im Haus Michael, Lohrtalweg 30, eingerichtet. Zeitgleich folgte der Abschluss erster Arbeitsverträge mit einem Architekten und zwei Bauleitern. Die kontinuierliche Mitarbeiterentwicklung erreichte mit 20 Personen ihren Höchststand. Die Einführung der elektronischen Datenverarbeitung im Jahr 1983 bei gleichzeitigem Rückgang der Bautätigkeit machte die Reduzierung des Personalbestands möglich. Nach der Errichtung einer weiteren Geschäftsstelle in den Ziegelgärten 12 in Mosbach wurde nach Abschluss der bereits beschriebenen Sanierungsmaßnahme am Gartenweg ein neues Büro am 1. August 1987 bezogen. Die Weiterentwicklung der Genossenschaft verlangte Ende des Jahrtausends nach weiterem Büroraum, der seit dem Jahr 2002 im neuen Geschäftsgebäude in Neckarelz, Heidelberger Straße 12, zur Verfügung steht. Im Zuge der Ortskernsanierung konnte die Genossenschaft ein zentral gelegenes Grundstück auf einem ehemaligen Gewerbeareal erwerben und die heute immer noch architektonisch und funktional hervorragend gestaltete Geschäftsstelle errichten.

Spatenstich zum Baustart der Geschäftsstelle in Neckarelz, wo sich in der *Heidelberger Straße 12* der aktuelle Firmensitz befindet.

Ab Paragraph 16 unserer Satzung sind **die Organe** und deren Zuständigkeiten unserer Genossenschaft genannt. Neben der Mitgliederversammlung und dem Vorstand nimmt der Aufsichtsrat als drittes Organ eine bedeutende Stellung ein. Die Zusammenarbeit mit diesem Gremium und der vertrauensvolle Umgang dessen Mitglieder mit dem Vorstand waren für unsere Genossenschaft schon immer prägend. Prägend sind auch viele Persönlichkeiten, die in diesem Gremium teils über Jahrzehnte mitgewirkt und Verantwortung übernommen haben. Die nachfolgende Tabelle listet alle Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand sowie deren Tätigkeitsdauer auf. In der langen Liste der Aufsichtsräte stechen insbesondere die Namen mit den längsten Gremiumsmitgliedschaften ins Auge, allen voran Dr. Alois Hafner. Er gehörte 48 Jahre dem Aufsichtsrat an, 38 Jahre hiervon als dessen Vorsitzender. 42 Jahre stehen bei Karl Niederführ zu Buche, der von 1961 bis 2003 unseren Geschäftsbereich in Eberbach repräsentierte. 39 Jahre gehörte Anton Schmid aus Mosbach dem Gremium an, 37 Jahre Rudolf Runkel. Der langjährige Schriftführer des Aufsichtsrats, Gerhard Hacker, war 24 Jahre lang von 1992 bis 2016 als engagierter Vertreter der Mieterschaft dabei. Den Vorsitz im Aufsichtsrat von Dr. Hafner übernahm 2005 Klaus Wäsch. Ihm folgte seit 2010 Thomas Flicker. In den Anfangsjahren der Genossenschaft erfüllten diese vertrauensvolle Aufgabe Theodor Klotz (1947 bis 1954) und Karl Ludäscher (1954 bis 1967).

Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder
der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG

Aufsichtsratsmitglieder seit der Gründung:

Theodor Klotz	1947	–	1954
Ludwig Staudenmaier	1947	–	1951
Franz Sales Meßmer	1947	–	1950
Friedrich Winzen	1947	–	1951
Artur Friedmann	1947	–	1965
Albert Hennrich	1947	–	1951
Hans Hamburger	1947	–	1952
Franz Weiss	1947	–	1949
Ludwig Götzendörfer	1947	–	1952
Bruno Herda	1951	–	1966
Karl Ludäscher	1951	–	1967
Rudolf Runkel	1952	–	1989
Otto Rupprecht	1952	–	1961
Alfred Henrich	1954	–	1956
Dr. Alois Hafner	1957	–	2005
Karl Niederführ	1961	–	2003
Curt Operskalski	1965	–	1982
Anton Schmid	1966	–	2005
Josef Beuchert	1967	–	1989
Helmut Mursa	1971	–	1988
Herbert Gansen	1971	–	1992
Eugen Reinhard	1971	–	2003
Roland Zimmermann	1982	–	1998
Gerhard Hacker	1992	–	2016
Klaus Wäsch	1999	–	2010
Ludwig Löffler	1998	–	1999
Albrecht Streng	2003	–	2015
Dr. Klaus-Dieter Roos	2003	–	2006
Thomas Flicker	2005	–	heute
Helmut Spohn	2005	–	2017
Dr. Matthias Neureither	2006	–	heute
Manfred Deschner	2010	–	heute
Henning Schulz	2016	–	heute

Vorstandsmitglieder seit der Gründung:

Josef Krämer	1947	–	1972
Franz Schell	1947	–	1951
Josef Egner-Walter	1947	–	1953
Franz Grünewald	1951	–	1956
Wilhelm Morath	1953	–	1956
Alfred Henrich	1956	–	1982
Otto Unglenk	1956	–	1999
Walter Bamberger	1972	–	1998
Horst Jürgen Müller	1982	–	2010
Roland Zimmermann	1998	–	1999
Ludwig Löffler	1999	–	2007
Dr. Klaus Dieter Roos	2006	–	2021
Peter Maurus	2010	–	heute
Jens Neser	2020	–	heute

Jens Neser, aktueller Geschäftsführender Vorstand.

Die Vorstände im Jahr 2010:
Dr. Klaus-Dieter Roos, Peter Maurus
und Horst J. Müller (von links).

Der Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Flicker (links)
mit seinem Vorgänger Klaus Wäsch.

Aus der Reihe der Projekte

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit erfolgt an dieser Stelle die **Auflistung beispielhafter Projekte** und Maßnahmen unserer Genossenschaft von ihrer Gründung bis heute. Die Gesamtbilanz wohnungswirtschaftlicher Leistungen mit den insgesamt 4.300 seit 1949 erstellten Wohnungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bauort	Mietwohnungen	Wohnungen in Eigenheimen/ Eigentumswohnungen	Baubetreuung Wohnungen
Auerbach		13	2
Billigheim		11	8
Binau		2	
Buchen	2	12	
Dallau	3	19	
Diedesheim	28	66	10
Eberbach	248	397	20
Fahrenbach		10	
Haßmersheim	54	83	1
Heinsheim		150	4
Herbolzheim		23	2
Hüffenhardt		2	
Katzental		1	
Krumbach			2
Limbach		28	
Lindach		2	
Lohrbach		28	
Mosbach	546	1.290	93
Muckental		28	
Mülben		6	
Neckarburken		17	
Neckarelz	123	228	4
Neckargerach		7	
Neckarzimmern	52	44	
Neudenau	18	183	5
Neckarbischofsheim	14	8	
Obrigheim	63	56	1
Oberdielbach		11	
Rittersbach		2	
Robern		2	
Schefflenz		3	1
Schollbrunn		12	
Stein		31	1
Strümpfelbrunn		147	2
Trienz		2	2
Untereisesheim	30	23	
Wagenschwend		3	
Zwingenberg u.a.		9	2
	1.181	**2.959**	**160**

In zeitliche Abschnitte gegliedert, lässt sich die Bautätigkeit unseres Unternehmens wie folgt darstellen:

Nach der Gründung unserer Genossenschaft im Jahr 1947 konnte am 22. Oktober 1949 das erste Großereignis mit der Einweihung der ersten fertiggestellten 88 Siedlungshäuser auf der Marienhöhe begangen werden. Diese Phase der Selbsthilfeleistungen und der Bau von Nebenerwerbs- und Kleinsiedlungen war lange Zeit eine gute Möglichkeit, vielen Familien mit geringen Mitteln und geringem Einkommen zu einem Eigenheim zu verhelfen.

In einer nächsten Phase begann unsere Genossenschaft schon sehr früh mit dem Bau von Mietwohnungen. Die wohnliche Versorgung galt hierbei vorrangig kapitalschwachen Bevölkerungskreisen wie jungen und kinderreichen Familien, alten Menschen, Vertriebenen sowie Um- und Aussiedlern. Eine Zielsetzung, die heute mehr denn je aktuell ist. Bereits im Jahr 1953 wurden die ersten 42 Mietwohnungen fertiggestellt. Die Bilanz bis zum heutigen Tag umfasst 1.181 Mietwohnungen. In den Anfangsjahren war die Bautätigkeit unserer Genossenschaft auf Mosbach und die nähere Umgebung beschränkt. Ebenfalls auf kirchliche Initiative durch die Tätigkeit des Stadtpfarrers von Eberbach wurde das Wirken unserer Genossenschaft auf die Stadt im heutigen Rhein-Neckar-Kreis ausgeweitet. Die Mitgliederversammlung hatte hierzu am 18. Dezember 1952 die Satzung geändert

Mietwohnungsbau in Eberbach: das Mehrfamilienhaus *Don Bosco* in der *Waldstraße 15*.

Errichtung der Wohnanlage *Memelstraße* in Eberbach im Jahr 1984.

Die Wohnanlage *Schwannheimer Straße* in Eberbach mit insgesamt 39 Wohnungen.

und den Geschäftsbereich auch auf Eberbach ausgedehnt. Noch heute ist die Stadt mit 234 Mietwohnungen ein wichtiger Standort des Unternehmens. Zahlreiche Vorhaben im Reihen- und Doppelhausbereich sowie im Geschosswohnungsbau, die aktuell noch immer als Eigentümergemeinschaften betreut werden, runden die Tätigkeit in der Nachbarstadt am Neckar ab.

Als eigenständige Maßnahme erwähnenswert ist beispielsweise auch die **Bebauung des Bismarckwegs** in Neckarelz. Ab 1973 wurden dort 44 Mietwohnungen sowie sieben Reihenhäuser erstellt. Insbesondere die Versorgung von an den Standorten Neckarelz und Neckarzimmern tätigen Soldaten mit Wohnungen wurde angestrebt. Zum selben Zeitpunkt erfolgte deshalb auch die Errichtung der Mehrfamilienhäuser in der Wald- und Schulstraße in Neckarzimmern.

Mehrfamilienhauswohnanlage in Neckarzimmern.

Das 1975 errichtete *Hochhaus im Bismarckweg* in Neckarelz mit 22 Wohnungen. Die gesamte Wohnanlage mit dem sich anschließenden Langhaus umfasst 44 Wohneinheiten.

Der damalige Oberbürgermeister Fritz Baier (vorne links) zusammen mit Otto Unglenk in der Mosbacher Waldstadt.

Das ehemalige Gemeinschaftszentrum mit Kindergarten in der Waldstadt.

Das Demonstrativ-Bauvorhaben Mosbach-Waldstadt fand eingangs bereits Erwähnung. Dieses etwa zwei Kilometer vom Stadtkern entfernt liegende Wohngebiet sollte ursprünglich für 3.000 Einwohner Wohnraum schaffen und eine Zersiedlung der stadtnahen Landschaft rund um Mosbach verhindern. Von unserer Genossenschaft wurde eine große Wohnungsbauleistung erbracht. Einschließlich der 42 Wohneinheiten von der übernommenen Baugenossenschaft „Mein Heim" erstellte das Unternehmen insgesamt 621 Wohnungen in der Waldstadt oder betreute deren Errichtung. Ebenfalls maßgeblichen Anteil hatte die Genossenschaft am Bau der Gemeinschaftsanlagen und Versorgungseinrichtungen in der Waldstadt. Die Bebauung dieses Stadtteils sowie dessen Ausstattung mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen war zu großen Teilen dem langjährigen Geschäftsführenden Vorstand unserer Genossenschaft, Otto Unglenk, zu verdanken. Bereits am 17. Dezember 1963 bezog er dort als einer der ersten Bewohner sein Eigenheim. Der Mosbacher Architekt Franz Wolf trug seinerzeit ganz wesentlich in technischer Hinsicht zur Realisierung bei. Trotz aller Probleme solcher „Trabantenstädte" ist die Mosbacher Waldstadt noch heute ein wichtiger Bestandteil der „Großen Kreisstadt". Gleichwohl wird sie nicht als Stadtteil geführt, sondern zählt zur „Kernstadt" Mosbach. 226 Mietwohnungen gehören dort aktuell zum Bestand unserer Genossenschaft.

In den 1980er-Jahren begann die Periode verschiedener Innenstadtsanierungen, an der sich unsere Genossenschaft an mehreren Orten beteiligte. Beispielhaft beschrieben wurde hierzu die Bebauung des Gartenweg-Areals, in dem sich lange Zeit die Geschäftsstelle unserer Genossenschaft befand. Auch das Wohn- und Geschäftsgebäude in Neudenau, „Neue Anlage", fällt mit seiner Fertigstellung 1991 noch in diesen Zeitraum.

Ab Ende der 1980er-Jahre bis zur Jahrtausendwende war die Tätigkeit unserer Genossenschaft jedoch stärker geprägt von Instandhaltungen und Modernisierungen. Schon früh erkannte man die Notwendigkeit energetischer Modernisierungen, um zum einen dem Umweltschutzgedanken Rechnung zu tragen, zum anderen aber vor allem einem zu starken Anstieg der sogenannten „zweiten Miete", den Betriebskosten, entgegenzuwirken. Ohne das Bauträgergeschäft mit der Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern gänzlich aus dem Auge zu verlieren, widmete sich die Genossenschaft insbesondere der Instandhaltung und Modernisierung.

Die Konzeption und Errichtung von Sonderbauten bildete einen der Tätigkeitsschwerpunkte ab dem Jahr 2000. Pflegeheime in mehreren Orten und angegliederte sogenannte „betreute Wohnungen" entstanden in Mosbach, Neckarbischofsheim, Buchen und Hardheim. In Bauherrengemeinschaft mit der Schwester-Genossenschaft Familienheim

Wohn- und Geschäftszentrum *Neue Anlage* in Neudenau.

Wohn- und Geschäftshaus im *Gartenweg* in Mosbach.
Im ersten Obergeschoß befand sich unsere Geschäftsstelle.

Buchen-Tauberbischofsheim wurden zwei Objekte gemeinschaftlich in Mosbach und Buchen errichtet. Die Einrichtungen in Hardheim übernahm die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim, die in Neckarbischofsheim unsere Genossenschaft. In diesen letzten Abschnitt der Geschichte fällt auch die Errichtung mehrerer Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser im Neubaugebiet „Mittel", die trotz ständig steigender Baukosten sowie wachsender energetischer Anforderungen zu familienfreundlichen Preisen erstellt werden konnten. Der genossenschaftliche Auftrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums wurde erfüllt. Eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme auf dem ehemaligen Betriebsareal eines Sägewerks in der Mosbacher Eisenbahnstraße stellt einen weiteren Schwerpunkt dar. Ab 2008 konnten insgesamt 28 moderne Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt werden. Eine in dem Objekt befindliche Gewerbeeinheit dient heute als Facharztpraxis und war ursprünglich an die Johannes-Diakonie zur psychologischen Betreuung von Kindern und Jugendlichen vermietet worden.
In Untereisesheim erstellte die Genossenschaft in einer fortschrittlichen Holz-Hybrid-Bauweise ein Sechsfamilienhaus, in dem sehr attraktive Mietwohnungen untergebracht sind. Neustes Objekt ist das bereits beschriebene Großvorhaben mit insgesamt 44 Mietwohnungen in zwei Baukörpern im Neubaugebiet „Nord III" der Gemeinde Haßmerhseim. Rund 11,5 Millionen Euro mussten hierfür investiert werden.

Um den Wohnungsbestand um 44 Einheiten – nicht einmal fünf Prozent aller Wohnungen – zu erweitern, musste die Bilanzsumme um knapp 25 Prozent erhöht werden. Mit 90 Wohnungen stellt Haßmersheim nun einen weiteren Standort-Schwerpunkt in unserem Geschäftsgebiet dar. Die Erstellung erfolgte in der sogenannten Stahlrahmenmodulbauweise, bei der vorgefertigte Elemente den ursprünglichen Rohbau ersetzen. Der Endausbau erfolgte in konventioneller Form durch vor Ort tätige Handwerker.

Eisenbahnstraße 30: Beispiel einer Wohnanlage mit 28 Einheiten und einer Facharztpraxis.

44 neue Mietwohnungen, die 2020/21 in Modulbauweise in Haßmersheim errichtet wurden.

Ausblick

„Wohnen für ein langes Leben", dieser ursprünglich von **GdW-Präsident Lutz Freitag** geprägte Slogan gilt für unsere Genossenschaft auch in Zukunft. Lutz Freitag war von 2001 bis 2011 Präsident des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Kaum ein anderes Zitat trifft die Aufgabenstellung rund um die Daseinsgrundfunktion „Wohnen" besser als seine Aussage. Obwohl sich die Anforderungen an die Wohnung im Lauf des Lebens gravierend verändern, wird es auch zukünftig die Zielsetzung der Genossenschaft sein, allen Anforderungen gerecht zu werden. Da ist zum einen die Erhaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestands. Durch Instandhaltungen und Modernisierungen wird das Unternehmen alles daransetzen, den Bestand der eigenen Mietwohnungen stets vermietbar, zeitgemäß und für breite Schichten erschwinglich zu halten. In der Vergangenheit investierte Summen in Instandhaltungen und Modernisierungen werden auch zukünftig aufgewendet werden müssen, um diese Zielsetzung zu erreichen. Energetische Modernisierungen stehen dabei genauso an wie Grundrissänderungen innerhalb des Wohnungsbestands, um zeitgemäßen und angemessenen Wohnraum zu bieten. Zum anderen werden Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich, um dem Umweltschutz und vor allem der Schonung von Ressourcen, insbesondere fossiler Brennstoffe, zu dienen. Mit Gründung der Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH wurde ein erster Schritt getan zur umweltfreundlichen Erzeugung von Mieterstrom und zur Versorgung der Mieterinnen und Mieter mit auf den eigenen Dächern gewonnenem Strom. Vor dem Hintergrund der CO_2-Bepreisung wird der nächste Schritt in der Erarbeitung einer sogenannten Klima-Roadmap bestehen. Angestrebt wird, wie gesetzlich auch gewünscht, die Klimaneutralität des eigenen Wohnungsbestands. Den besonderen Herausforderungen bei der Ertüchtigung bestehender und teilweise mehr als 70 Jahre alter Gebäude wird man sich dabei stellen. Wo immer möglich, soll der eigene Wohnungsbestand sinnvoll ergänzt werden. Moderne Bauweisen, wie die 2014 in Untereisesheim angewandte Holz-Hybrid-Bauweise oder das jüngste Projekt in Stahlrahmen-Modulform in Haßmersheim, zeigen mögliche Wege auf. Die guten Erfahrungen aus den genannten Objekten und die jahrzehntelange Expertise auf dem Gebiet des Wohnungsbaus versetzen unsere Genossenschaft in die Lage, auch zukünftig Neubauten zur Ergänzung unseres Wohnungsbestands zu errichten. Probleme entstehen vor allem durch gesetzliche Vorgaben oder aber restriktive Vorschriften in den Bebauungsplänen der jeweiligen Neubaugebiete. Daneben ist der Erwerb von geeigneten Grundstücken

zu erschwinglichen Preisen ein weiteres Hauptproblem. Leider noch allzu oft steht der Verkauf unter dem Gedanken des Höchstpreisgebots weit vor der sogenannten Konzeptvergabe, mit der sich möglicherweise das Ziel der jährlich benötigten und gewünschten Neubauwohnungen besser erreichen ließe.

Der Betrieb in der Geschäftsstelle war in den vergangenen Monaten durch die Vorgaben und Restriktionen der Corona-Pandemie geprägt. Hilfreich in dieser Hinsicht waren mit Sicherheit die bereits eingeleiteten Digitalisierungsmaßnahmen. So stehen beispielsweise seit geraumer Zeit sämtliche Mietakten in digitaler Form zur Verfügung. Diese Initiativen werden zukünftig unabhängig von den weiteren Entwicklungen der Corona-Situation fortgesetzt. Die Digitalisierung wird die zukünftige Arbeit zwar erleichtern, ihre Entwicklung und die Erreichung der hierfür notwendigen Standards stellen jedoch an die Unternehmen, auch an kleinere Genossenschaften wie unsere, hohe Anforderungen. Dasselbe gilt für die Personalentwicklung im Unternehmen. Personelle Veränderungen, insbesondere nach dem altersbedingten Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern oder auch Vorstandsmitgliedern, konnten durch weitsichtige Planungen und Entscheidungen aufgefangen werden. Die Ausbildung eigener Kräfte und die Gewinnung qualifizierten Nachwuchses werden hier zukünftig beim Kampf um die besten Köpfe eine wesentliche Rolle spielen. Jedoch ist auf diesem Gebiet unsere Genossenschaft bereits gut aufgestellt und wir werden auch in Zukunft „am Ball bleiben".

Wo immer möglich, wird sich unsere Genossenschaft auch weiterhin mit der Umsetzung von Bauträgermaßnahmen befassen. **Die Versorgung von jungen Familien** mit angemessenem Wohnraum wird dabei die Zielsetzung sein. Die Abgabe von Grundstücken zu Höchstpreisen, der Wunsch nach immer individuelleren Bauweisen bei gleichzeitigem Bedarf von erschwinglichem Wohnraum oder aber einfach das Fehlen geeigneter Baugrundstücke wird diese Aufgabe in Zukunft jedoch erschweren. Ein Lichtblick am Horizont ist hier beispielsweise die Holzbau-Offensive des Landes Baden-Württemberg. Durch Fördermittel soll klimafreundlicher Holzbau gefördert werden.

Im Haßmersheimer Ortsteil Neckarmühlbach wird ein solches Projekt realisiert, wo unter Federführung unserer Genossenschaft ein neuartiger „Stein aus Holz" zum Einsatz kommt und im Rahmen einer Bauträgermaßnahme 16 Eigentumswohnungen mit dieser innovativen Technik errichtet werden.

Egal, welches Baumaterial zukünftig Anwendung findet, die sogenannten Mietnebenkosten müssen weiterhin im Fokus der Betrachtung bleiben. Hat unsere Genossenschaft in der Vergangenheit hier bereits beispielhafte Arbeit mit dem Abschluss von Rahmenvereinbarungen zur Erreichung günstiger Liefer- und Bezugsbedingungen, der konsequenten energetischen Modernisierung der Häuser oder aber der Einschaltung von Energiemaklern zum Erhalt möglichst konstanter Bezugspreise geleistet, so wird diese Aufgabe auch zukünftig ein Schwerpunkt der Genossenschaftstätigkeit sein. Deutlich unter dem Branchendurchschnitt liegende Betriebskosten innerhalb unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestands sind auch das Ziel für die Zukunft. Damit soll nicht nur erschwinglicher Wohnraum, sondern auch ein bezahlbares Niveau an Nebenkosten gewährleistet werden. In allen Fragen rund um das Thema „Wohnen" wird unsere Genossenschaft auch in den kommenden Jahren kompetenter und engagierter Ansprechpartner sein und über Ergebnisse und Leistungen hoffentlich positiv in einer Broschüre zum hundertjährigen Bestehen berichten können.

Neckarstraße in Untereisesheim: das 2014 fertiggestellte Sechsfamilienwohnhaus in Holzhybridbauweise.

Unsere Partner

Von Anfang an ist die Baugenossenschaft auch ein verlässlicher Partner nicht nur für Mitglieder, Mieterinnen und Mieter, sondern auch für Gewerbebetriebe, Banken, Dienstleister, Architekten und Ingenieure sowie Verbände. Erfolgte die Eintragung und Bekanntgabe der Genossenschaftsgründung 1947 im Verband oberrheinischer Wohnungsunternehmen, so ist die Genossenschaft heute Mitglied im vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Von dort aus erfolgt auch die jährliche Pflichtprüfung des Unternehmens. Eine weitere bedeutende Mitgliedschaft besteht beim Siedlungswerk Baden e.V., dem genauso lange existierenden Verein aller 24 hier zusammengeschlossenen Wohnungsbau-Genossenschaften des Landesteils Baden. Die gegenseitige Information, die vertrauensvolle Kooperation und die freundschaftliche Unterstützung sind neben der wirtschaftlichen Zusammenarbeit zum Wohl der Mitglieder dieser 24 selbstständigen Genossenschaften Kern, Inhalt und oberste Maxime des Vereins. Seit vielen Jahren erfolgt die Buchhaltung des Vereins bei unserer Genossenschaft, deren Vorstände sich stets im Präsidium oder der Vereinsführung ehrenamtlich engagierten.

Das Siedlungswerk Baden, in dem 24 selbstständigen Genossenschaften vereint sind, ist ein wichtiger Partner unseres Unternehmens.

Schon immer sah sich unsere Genossenschaft auch als wesentlicher **Bestandteil kommunaler Wirtschaftsförderung,** indem die meisten Aufträge und Leistungen an hiesige Handwerksbetriebe, Unternehmen und Dienstleister vergeben wurden. So entstanden über Jahrzehnte nicht nur wirtschaftliche Partnerschaften, sondern oftmals Geschäftsbeziehungen, die von Generation zu Generation weitergegeben wurden. Der Maxime der Wirtschaftlichkeit folgend, fanden stets beschränkte Ausschreibungen statt, um zum einen angemessene und für die Mieterinnen und Mieter wirtschaftliche Preise zu erreichen, zum anderen den beteiligten Handwerks- und Gewerbebetrieben aber auch die Möglichkeit zu einer langfristigen und kontinuierlichen Kalkulation zu geben. „Bei Aufträgen der Familienheim Baugenossenschaft wird man zwar nicht reich, aber auch niemals arm", war einer der markanten Sätze des unvergessenen Handwerksmeisters Johann Kretz, mit dessen Betrieb unsere Genossenschaft schon seit seiner Gründung zusammenarbeitet. Fast ebenso lange dauert das Miteinander mit der Firma Fürst, der ehemaligen Firma Sienholz, der Schreinerei Schmidt oder der Firma Holzbau Schad an. Immer wieder kommen im Rahmen von Ausschreibungen oder der Vergabe neuer Gewerke neue Betriebe hinzu, deren Engagement auch stets auf Langfristigkeit ausgelegt ist.

Dasselbe gilt für eine Reihe von Architekten und Ingenieuren für Fachbauleitungen oder den Entwurf neuer Bauvorhaben. Tauchten in früheren Zeiten Namen wie Rolf Ackermann, Jürgen Jakoby oder das Büro Willhaug und Fuchs auf, so wurden diese abgelöst zum Beispiel von Roland Kraus aus Heilbronn, dem Büro Huber aus Neckarelz, den Statikern des Büros Lichti, Wulle und Walz, den Fachingenieuren Schulz aus Eberbach oder Spohn aus Mosbach. Wichtige Partner sind die Banken, mit denen unsere Genossenschaft stets ein gutes und vertrauensvolles Verhältnis pflegte. Dies betrifft zum einen die am Ort tätigen Institute der

Sparkasse und Volksbank, zum anderen aber auch die überregionalen Partner wie LBBW und L-Bank. Ergänzt wird das Engagement aktuell durch die Aareal-Bank. Behörden, Versicherer, Zweckverbände oder auch Dienstleister auf dem Gebiet der Energiebewirtschaftung, dem Einsatz regenerativer Energien oder der Wasserhygiene runden die Palette weiterer beteiligter Partner ab.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit erfolgt diese Aufzählung, ebenso die unten stehende Liste mit Partnern unserer Genossenschaft. Deren Nennung an dieser Stelle ist verbunden mit einer Spende an DESWOS, die anlässlich unseres Jubiläums übergeben wird. Unsere Genossenschaft sagt nicht nur für die langjährige, vertrauensvolle Zusammenarbeit, sondern auch für diese Spende „dankeschön".

Mit einer Ziegelpresse können die zukünftigen Bewohner Bausteine selbst herstellen, wie hier bei einem Projekt in Sambia. Die DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) ermöglicht notleidenden Familien in Asien, Afrika und Lateinamerika den Bau eines Zuhauses und die Sicherung ihrer Existenz. Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen sind die wesentlichen Grundlagen, mit denen Armut überwunden werden kann. Das unterstützen wir gerne.

Firma	**Ort**	**Gewerke**
Elektro Hestermann GmbH	Mosbach	Elektro
Fürst GmbH	Mosbach	Fußboden, Estrich, Beläge
Kretz Maler Gipser Gerüst e.K.	Mosbach	Maler, Gipser, Gerüstbau
Dietmar Voigt Malergeschäft	Mosbach	Maler
Rettig Galabau	Mosbach-Lohrbach	Außenanlagen, Roh- und Landschaftsbau
Musa Fliesenlegerfachbetrieb	Mosbach	Fliesenleger
Daniel Galm Elektroinstallation	Eberbach	Elektro
Toktas Heizung – Sanitär	Mosbach	Sanitär und Heizung
Holzbau Schad GmbH & Co. KG	Gundelsheim	Holzbau
Schlosserei Schad GmbH	Gundelsheim	Schlosserei
Schreinerei Schmidt	Mosbach	Schreinerei
Batu Bau	Mosbach	Hoch- und Tiefbau, Außenanlagen, Wohnungsräumungen
Mack Installation und Heizungsbau	Elztal-Dallau	Sanitär und Heizung
Malerfachbetrieb Eckert	Buchen	Maler
Farinato-Fliesen	Östringen	Fliesenleger
Riedt GmbH	Mosbach	Fachmarkt für Beschläge und Schließanalgen
Treffert GmbH	Alzenau	Fassadendämmung
Clean-Service GmbH	Aglasterhausen	Gebäudereinigung
INAST Abfallbeseitigungs GmbH	Mosbach	Abfallbeseitigung
Architekt Dipl.-Ing. Roland Kraus	Heilbronn	Architekt
Hans Emmel KG	Mosbach	Fachgroßhandel für Haustechnik
Weisenburger Bau GmbH	Karlsruhe	Bauwesen, Projektentwicklung
ActAqua GmbH	Mannheim	Digitalisierung von Gebäudetechnik / Energieverbrauchsenkung
ALHO Systemhaus GmbH	Friesenhagen	Modulbau
Geist Bedachungen GmbH	Kirchardt-Berwangen	Dachdecker
Leintec - Lehner Informationstechnik GmbH & Co. KG	Schefflenz	Informations-, Brandschutz- und Sicherheitstechnik

Foto: Deswos

Schlusswort und Dank

Die Partner unserer Genossenschaft wurden im vorherigen Kapitel bereits genannt und wir haben uns bei ihnen bedankt. Neben diesen gilt unser Dank dem vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und dem Siedlungswerk Baden e.V. Unser Unternehmen wird auch zukünftig alles daransetzen, ein verlässliches Mitglied zu bleiben. Wir bedanken uns an dieser Stelle auch bei den Organen und Verwaltungen aller Städte und Gemeinden in unserem Geschäftsgebiet sowie desgleichen bei den Standort-Landkreisen. Im Mittelpunkt der Genossenschaft stehen stets deren Mitglieder und die Mitgliederförderung. Diese Maxime wird Familienheim Mosbach e.G. auch zukünftig befolgen und dankt an dieser Stelle allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen und ihre oft langjährige Treue. Um allen Aufgaben gerecht zu werden, bedarf es einer engagierten und motivierten Belegschaft. Eine solche ist in unserem Unternehmen täglich am Start, wofür an dieser Stelle ein herzlicher Dank ergeht. Vorstand und Aufsichtsrat wissen, was es bedeutet, ein solches Team zur Verfügung zu haben. Wichtig ist auch die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, die in unserer Genossenschaft stets bestand und auch weiterhin bestehen wird. Hierfür gilt es zu danken. Und nicht zuletzt geht ein herzliches Wort des Dankes an Axel Gedaschko, Dr. Iris Beuerle und OB Michael Jann für ihre Grußworte sowie an die Urheber dieser Festschrift, Alexandra Cafuta, Hannah Czapla und Dr. Klaus-Dieter Roos. In bewährter Zusammenarbeit und mit Unterstützung durch die Agentur Kreativköpfe ist das vor Ihnen liegende Heft entstanden. Es findet hoffentlich interessierte Leserinnen und Leser.

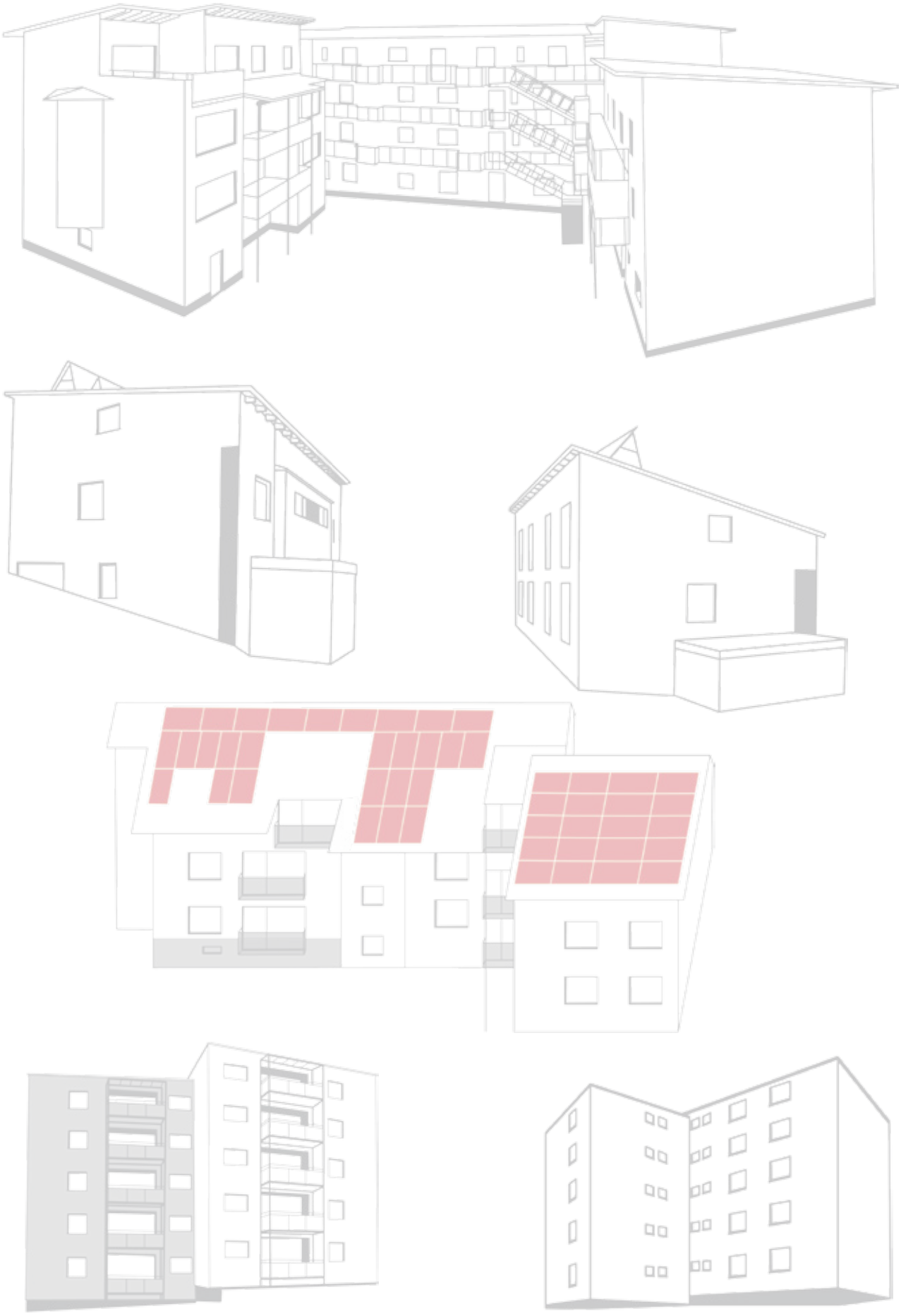
Mosbach, im Januar 2022

Jens Neser

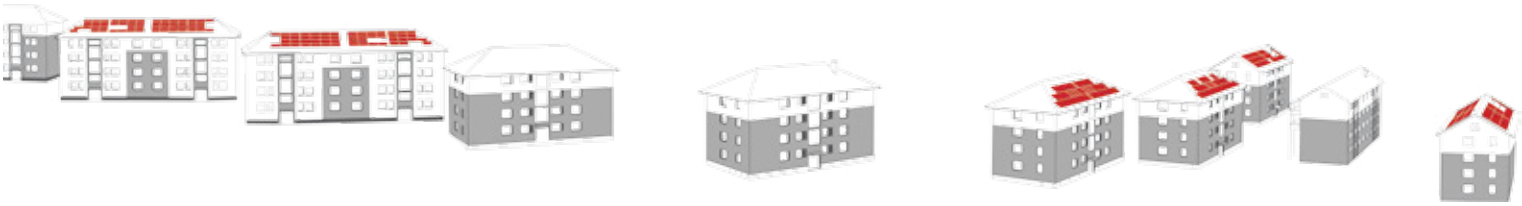
Geschäftsführender Vorstand

Peter Maurus

Vorstand



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG



Heidelberger Straße 12 · D-74821 Mosbach
Postfach 21 71 · D-74812 Mosbach
Telefon (0 62 61) 92 03-0

E-Mail: info@familienheim-mosbach.de · www.familienheim-mosbach.de

Gesamtherstellung: kreativköpfe GbR | www.kreativkoepfe.de