



Eine Wohnung ist nicht nur ein Dach über dem Kopf. Die eigenen vier Wände bedeuten Geborgenheit, Wärme und Schutz, die wiederum das sichere Gefühl vermitteln, zu Hause und ganz privat zu sein. „Hier bin ich Mensch – hier darf ich sein“. Daheim zu sein, ein Heim zu besitzen und sich heimelig fühlen, dafür steht die Wohnungsbaugenossenschaft „Familienheim“ seit 57 Jahren.



*Erste Mitgliederversammlung 1950 im Kath. Gemeindehaus in der Waldstraße 2.*

*Auf dem Bild (von links): Pfarrer Carl – ev. Paulusgemeinde / Kurat Huck – St. Konrad / Prälat Walter – Ordinariat Freiburg / Landrat Dr. Astfäller / Karl Brachat / Albert Haas / Dr. Look / im Hintergrund links – Walter Graumann, Dirigent der Stadtharmonie.*

## Am Anfang war die Idee

Ihr folgte die Tat auf den Fuß. Man krepelte die Ärmel hoch, spukte kräftig in die Hände, griff zur Schaufel und Spitzhacke, schuf eine Baugrube; trug dann Stein auf Stein und errichtete die ersten Eigenheime. Der Traum vom eigenen Häuschen wurde Wirklichkeit. Und das in einer Zeit, in der noch vieles in Trümmern lag und Ruinen den Weg zur guten Tat säumten.

Der offizielle Startschuss zu diesem beispielhaften Kraftakt heimischen Wiederaufbaus fiel am 19. September 1949. An diesem Tag wurde im

geschichtsträchtigen Rathaussaal in Villingen ein Stück neuerer Geschichte geschrieben: Die Baugenossenschaft „Neue Heimat“ wurde aus der Taufe gehoben. Im Verlauf ihres mittlerweile fast 60 Jahre währenden Lebens dehnte sie ihr Verbreitungsgebiet im Schwarzwald, auf der Baar und am Heuberg aus.

So spontan die Geburtsstunde erscheinen mag, so war sie doch das Ergebnis sachlicher und zielgerichteter Vorarbeit. Denn auch dieses Kind der Nachkriegszeit war ja keineswegs auf Rosen gebettet. Dass es überhaupt zur Welt kam, ergab sich aus zwingenden Notwendigkeiten: Die Leute standen buchstäblich auf der Straße. Also musste geholfen werden. Hoffnung und Zuversicht paarten sich mit der Erkenntnis, dass die schweren Aufgaben nur gemeinsam zu bewältigen sein werden.

Es gibt eine gesellschafts- und sozialpolitische Großtat, die noch heute weltweit Anerkennung findet: Wie grandios das damalige geschrumpfte Deutschland das Flüchtlingsproblem aus eigener Kraft gelöst hat. Es war in der Tat ein Solidaritätspakt gemeinsamen Handelns und tief empfundener Hilfsbereitschaft.



*Ewald Merkle überreicht einem der ersten Siedler, der in der Südstadt sein eigenes Haus beziehen konnte, den Hausschlüssel. Bild (von links): Siedler Letze, die Vorstände Albert Haas, Karl Brachat und Ewald Merkle.*

Ein exzellentes organisatorisches Beispiel dafür ist, dass schon 1947 die Erzdiözese Freiburg zur Bauhilfesammlung aufgerufen hatte. Frauen und Männer gingen von Tür zur Tür und sammelten kleinere Beträge, mit denen im besten Sinne des Wortes Bausteine für die Versorgung der hier eingetroffenen Flüchtlinge geschaffen werden konnten. Und am 01. Januar 1948 eröffnete das Katholische Volksbüro Villingen für die Dekanate Villingen, Donaueschingen, Geisingen und Kinzigtal seine Geschäftsräume – die eigentliche Wiege der Baugenossenschaft Familienheim. Leiter dieses Büros wurde Ewald Merkle, der dann in der langen Zeit seiner Tätigkeit als Familienheim-Geschäftsführer die erfolgreiche Entwicklung entscheidend prägte. Mit der damals beginnenden langjährigen und segensreichen Bautätigkeit sind die Namen Karl Brachat (Rektor und Landtagsabgeordneter), Max Weinmann (Dekan und Münsterpfarrer) und Dr. Josef Astfäller (Landrat und erster Aufsichtsratsvorsitzender) untrennbar verbunden.

Wie großartig die Leistung dieser Männer war belegt auch die Tatsache, dass die Herren Brachat, Weinmann und Merkle die Ehrenbürgerwürde ihrer Heimatstadt Villingen erhielten.

### **Wo ein Wille ist, ist ein Weg!**

Denn „vom Bauen hatten wir alle nur wenig Ahnung“, wie sich einer der Gründerväter noch gut erinnert. Doch viel wichtiger als die Ahnung vom Bauen war die starke Bereitschaft, anderen zu helfen. Dazu gehörte auch, aus jeder Situa-

tion das Beste zu machen und notfalls zu improvisieren.

Sinnvollerweise und aus nahe liegenden Gründen hatte man der heimischen Genossenschaft den Namen „Neue Heimat“ verliehen – ein Name, der Jahrzehnte später leider ein Synonym für Skandale wurde, weil die gewerkschaftseigene Neue Heimat – von riesigen Schlagzeilen begleitet – in Konkurs geriet. Um mit dieser Einrichtung nicht verwechselt zu werden, hieß die heimische Baugenossenschaft ab dem 20. November 1982 „Familienheim“.

### **Familienheim – ein zuverlässiger Partner beim Bauen und Wohnen**

Wer mit Familienheim baut, baut nicht mehr auf Sand. Der sucht sich vielmehr einen festen Stand – was bei Familienheim im doppelten Sinne zu verstehen ist: Materiell und finanziell. Diese grundsätzliche Einstellung bestimmte von Anfang an alle Absichten der heimischen Wohnungsbaugenossenschaft, die sich im Verlauf ihrer langen Geschichte zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen entwickelte. Denn damals wie heute gilt: Sozial, seriös, solide und praktisch.

Nach der Gründung im September des Jahres 1949 erfolgte bereits wenige Monate später in der Südstadt der erste Spatenstich für 50 Eigenheime. Nahezu zeitgleich konnte in Bad Dürkheim mit 10 und in Niedereschach mit 5 Eigenheimen begonnen werden. Nach den ersten Kostenvoranschlägen lagen die Baukosten pro Eigenheim bei DM



*Erlenstraße.*





*Baustelle Altenheim St. Lioba, 1955.*

14.000,00. Jeder Siedler musste DM 1.000,00 als Eigenmittel zur Verfügung stellen und für weitere DM 1.000,00 Eigenleistungen erbringen. Das war der Grundstock für die ersten Eigenheime.

Das elementare Ziel der Genossenschaft haben die Verantwortlichen nie aus den Augen verloren; zumal sich bis zum heutigen Tag an der grundsätzlichen Ausrichtung nichts geändert hat. Es galt und gilt nach wie vor:

- die Wohnungsnot durch verstärkten Wohnungsbau zu beheben und zudem dem jeweiligen Bedarf zu entsprechen;
- vor allem solche Wohnungen in ausreichendem Maße zu bauen, die dem Wohnbedarf der Familien entgegenkommen;
- darüber hinaus das familiengerechte Eigenheim und die Eigentumswohnung als optimale Wohnform für Familien zu verbreiten;
- schließlich so viele Eigenheime wie möglich und so viele Mietwohnungen wie nötig zu schaffen.

### **Jahre des Wachstums**

Überwog am Anfang der 50er Jahre der Bau von Siedlerhäusern und Eigentumswohnungen, so richtete sich in den 60er Jahren das Augenmerk verstärkt auf die Errichtung von Mietwohnungen. Bereits 10 Jahre nach Gründung der Genossenschaft belief sich das Bauvolumen auf über tausend Wohnungen. Diese beeindruckenden Erfolge setzten sich bis zum heutigen Tag fort. Die Gesamtleistung der Familienheim liegt bis zum heutigen Tag bei weit über 4.000 Wohneinheiten. Heute besitzt die Familienheim rd. 2.600 eigene Genossenschaftswohnungen. Über 1.500 Eigenheime und Eigentumswohnungen wurden bis heute gebaut und für etwa 150 Betreuungsmaßnahmen zeichnet die Familienheim Verantwortung.



*Baustelle Hochhaus am Berliner Platz aufgenommen 15. 6. 1963.*

### Neue Aufgaben

Die umfangreiche Tätigkeit von Familienheim gilt natürlich in erster Linie der Schaffung von Wohnraum und dem Bedürfnis die bestehende Wohnungsnot zu lindern und auf ein Minimum zu reduzieren. Dass die Baugenossenschaft gerade dar-

an einen erheblichen Anteil hat, gehört zu den enormen gesellschaftspolitischen Leistungen in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Der Bestand an Wohnungen ist treffender Beweis dafür, wie Aufbauarbeit grundsätzlich verstanden und schließlich in die Tat umgesetzt werden kann. Der heimischen Bevölkerung wurde und wird damit ein großer Dienst erwiesen. Wohnen bedeutet jedoch auch immer unterschiedliche Altersgruppen zu berücksichtigen. Es passt ins Bild der Baugenossenschaft Familienheim, dass sie im Verlauf ihres Bestehens das Altenheim St. Lioba in Villingen erstellte, ebenso Wohnanlagen für betreutes Wohnen, aber auch Kindergärten und öffentliche Gebäude erstellte, auch beim Bau von Kirchen, Gemeindezentren und öffentlichen Gebäuden mitwirkte. Man schaffte auch infrastrukturelle Voraussetzungen in den Wohngebieten. Das geschah mit dem Bau von Ladenlokalen, Einrichtungen für Dienstleistungsunternehmen aller Art, mit Garagen und Stellplätzen.



*Heutige Geschäftsstelle in der Pontarlierstraße 9.*

Grundsteinlegung Münsterzentrum 27. 06. 76



*Von links: Lehmann, Messmer, Fleig, Merkle, Hellweg?, Käfer, Bachert, Hupfer, Eck, Schubbauer.*



Zur Geschichte der Familienheim gehörte freilich ebenso – quasi als Interpunktionszeichen – der Bau des Gemeindezentrums Münster in Villingen, ein vielseitig beanspruchter Versammlungs- und Veranstaltungsort, der mittlerweile zum Inbegriff multifunktionaler Nutzung geworden ist.

### **Zusammenschluss**

Das einzig Beständige ist der Wandel – und dem ist die Baugenossenschaft Familienheim genauso ausgesetzt wie jede andere wirtschaftliche Einrichtung. In der erfolgreichen Firmengeschichte der Familienheim ist der 21. September 1993 ein besonderes Datum, denn an diesem Tag vollzog sich die Fusion mit der Baugenossenschaft St. Georgen. Die Verantwortlichen der bis dahin ehrenamtlich geführten Baugenossenschaft in St. Georgen erkannten, dass die Zukunft nur mit einem größeren Partner gesichert werden kann, was sich dann in der Folge auch bewahrheitet hat.

### **Verantwortungsvolle Dienstleistung**

Die Familienheim als modernes, gesundes und leistungsfähiges Dienstleistungsunternehmen orientiert sich an den regionalen Marktgegebenheiten. Korrektiv und regulativ wirken auch hier Angebot und Nachfrage. Die Familienheim hat zudem einen genossenschaftlichen Auftrag zu erfüllen, der darin besteht, möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern preiswerten und guten Wohnraum zu verschaffen.

Veränderungen im Nachfrageverhalten und im Wertesystem der Bevölkerung gilt es ständig sensibel zu begegnen und sich darauf einzustellen.

Die Zahl der klassischen Familien (Vater, Mutter, Kind) ist rückläufig. Dafür nimmt der Anteil der Alleinerziehenden und so genannten Single-Haushalte zu. Die Gruppe der älteren Mieter nimmt von Jahr zu Jahr zu, ebenso der Anteil der Migranten – im Ausland geborene Menschen, die in Deutschland eine neue Heimat gefunden haben. Daraus ergeben sich die zeitgemäß dringenden Aufgaben das Wohnumfeld sinnvoll zu gestalten, soziale Hilfestellungen zu leisten und für den Erhalt von wertorientierten Grundprinzipien im Umgang miteinander einzutreten.

### **Kostengünstig planen und arbeiten**

Eine Herausforderung besonderer Art ist das effiziente Gebäude- und Kostenmanagement. Für Mieter und Vermieter spielen die Betriebskosten eine bedeutende Rolle. Wichtig ist deshalb, alle Möglichkeiten einer durchdachten Kostenrechnung zu nutzen, die letztendlich der im Vordergrund stehenden Bestandserhaltung zugute kommen. So dienen energetische Modernisierungsmaßnahmen des Althausbestandes der Ökologie und dem Geldbeutel gleichermaßen. Die moderne Dienstleistung des Unternehmens „Familienheim“ äußert sich ebenso in dem frühzeitigen Erkennen von lokalen und regionalen Marktchancen.



*Doppelhäuser in der Keferstraße.*



*Ursula-Haider-Straße.*



Milanstraße.



Detailansicht Karlsbader Straße 22 und 24.

Was das Neubaugeschäft angeht, hat die Familienheim insofern eine besondere Stellung, als sie gezielt in Marktlücken vorstößt. Ob gute Mietwohnungen, qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen und Eigenheime – Ziel ist es, die Projekte so zu verwirklichen, dass sie letztendlich den Wünschen und Vorstellungen des Mieters oder des Besitzers voll und ganz entsprechen – und zwar finanziell und gestalterisch. Dieses Ziel zu erreichen schließt ein, auch neue Wege zu beschreiten.

### Für Familien

Familiengerechtes Bauen heißt, kostengünstig zu bauen, was aber keineswegs bedeutet, die Wohnfläche zu minimieren oder auf Keller, Bauqualität oder gute Architektur zu verzichten. Neue hochwertige, innovative und variabel gestaltete Wohnkonzepte bestätigen dies und finden bei der Hauptzielgruppe, der Familie, große Beachtung.

### Ein breites Spektrum

Das wohnungswirtschaftliche Leistungsspektrum der Familienheim schließt heute einen umfangreichen Service aus einer Hand bei Neubau, Modernisierung und Sanierung ein. Die „Familienheim“ kümmert sich um:

- die Planung, Finanzierung und Erstellung von preiswerten und familiengerechten Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen,

- den Bau von Versorgungs-, Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen,
- Familienheim baut Kindergärten, Gemeindehäuser, Altenheime, Ladengeschäfte und Gewerbeflächen,
- die Vermietung bezahlbarer und sicherer Mietwohnungen – sowohl für den Eigenbestand als auch für Eigentümergemeinschaften. „Familienheim“ sorgt für die Instandsetzung und Modernisierung der Immobilie und für deren Anpassung an neue Wohnstandards. Dazu gehört selbstverständlich die Umsetzung von neuen Wohnformen, insbesondere im Bereich des betreuten Wohnens im Alter, wie auch für Behinderte,
- die Entwicklung von Wohnmodellen für Wohnungsnotfälle, u. a. in Kooperation mit Sozialeinrichtungen und karitativen Verbänden,
- die Anwendung kostengünstiger und flächensparender Bauweisen und den Einsatz von innovativen, energiesparenden Techniken im Wohnungs- und Städtebau,
- eine Spezialität der Familienheim ist auch der Bau anspruchsvollen Wohnens, das höchsten Standards entspricht. Eindrucksvolle Beispiele finden sich im ganzen Stadtgebiet wieder. Jüngstes Vorzeigeobjekt ist die Eigentumswohnanlage im Riet, wo auf dem Areal des Winkler Ausbildungszentrums Turmgasse ein Haus von ganz besonderer Klasse entstanden ist.



*Fassade in der Turmgasse (oben) und Eingang (links).*

### **Umweltschutz**

Der Umweltschutz steht ganz oben auf der Prioritätenliste. Moderne Technologien helfen die CO<sup>2</sup>-Emmission zu reduzieren, indem Primärenergie durch Wärmedämmung aller Art eingespart und rational eingesetzt wird. Schon vor einigen Jahren wurde zu dem mit energiesparenden Maßnahmen experimentiert. Die Familienheim baute die ersten Blockheizkraftwerke für Wohnanlagen in Villingen. Bei der Brauchwassererwärmung über Solaranlagen hat die Bau-genossenschaft bereits reichhaltige praktische Erfahrungen gesammelt. Die neueste Herausforderung wird der Bau eines Passivhauses sein, mit dessen Planung bereits begonnen wurde. Das Haus kommt ohne eine herkömmliche Heizung aus und garantiert dennoch Wohlbehagen und hohe Wohnqualität – es wird übrigens eines der ersten Miethäuser in ganz Deutschland sein, das diese hohen Qualitätsstandards erfüllt.



*Miethaus in der Karlsbader Straße / Haslach.*

### **Gestalterische Akzente**

Städtebauliche Akzente machen deutlich, über welchen großen zeitlichen und gestalterischen Aktionsradius Familienheim verfügt. Die 57jährige Tätigkeit und die damit verbundene Erfahrung ist

die optimale Voraussetzung, die Zukunftsaufgaben beherzt und gekonnt anzupacken, denn ganze Straßenzüge, ja ganze Stadtteile hat Familienheim mitgestaltet. Große Teile der Südstadt, des Goldenen Bühl, des Haslach und des Steppach in



*Neue Fassade mit Vollwärmeschutz.*



*Energetische Modernisierung hilft Nebenkosten sparen.*



*Saniertes Miethaus.*

Villingen sind unter der Regie dieses Unternehmens entstanden.

### **Zukunftsperspektiven**

Die in der Verantwortung stehenden Personen – die Vorstände, die Aufsichtsräte und die Mitarbeiterschaft – haben im Verlauf der zurückliegenden Jahr-

zehnte zum erfolgreichen Wirken der Genossenschaft beigetragen. Alle miteinander können stolz darauf sein, dass die Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG ein angesehenes Unternehmen in Villingen-Schwenningen und in der ganzen Region ist.

Was Männer, wie Ewald Merkle, Karl Brachat, Albert Haas und Josef Astfäller vor mehr als einem halben Jahrhundert auf den Weg brachten, wird heute von einem leistungsfähigen und hochmotivierten Team im Sinne der Gründerväter fortgesetzt.

Seit 1990 wird die „Familienheim“ von Klaus Merkle geleitet. Ihm steht Martin Renner als weiteres Vorstandsmitglied zur Seite. Unterstützt werden sie von 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der kaufmännischen Verwaltung und 7 Handwerkern im Regiebetrieb.

Siegfried Wolber, ehemals Vorstandsvorsitzender der Volksbank eG Villingen, steht seit 2001 an der

Spitze des Aufsichtsrats. Mit ihm sind weitere 6 Aufsichtsratsmitglieder in diesem wichtigen Gremium tätig. Das immer gute und vertrauensvolle Verhältnis zwischen Aufsichtsrat und Vorstand hat ganz erheblichen Anteil am Erfolg des Unternehmens Familienheim.



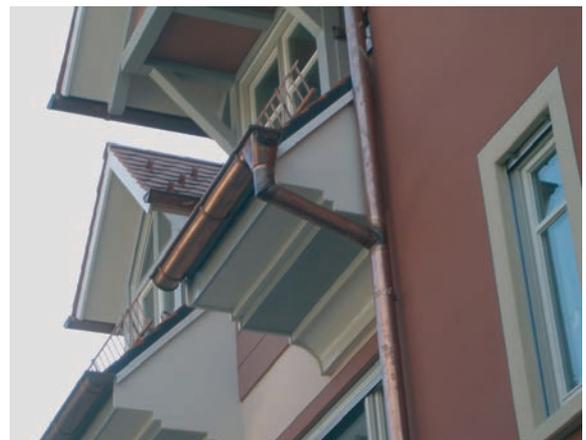
### **Service – rund ums Wohnen**

Es reicht schon langen nicht mehr aus nur eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Als Genossenschaft trägt die „Familienheim“ gegenüber den Mietern und Mitgliedern Verantwortung. Dazu kommt, dass der Wandel auf den Wohnungsmärkten nicht ignoriert werden darf. Die Mieter und Wohnungseigentümer erwarten eine Wohnung, die in ein umfangreiches Service- und Dienstleistungsangebot eingebettet ist. Deshalb ist es nur selbstverständlich mit vielen zusätzlichen Angeboten, die kundenorientiert, flexibel und bezahlbar sind, den Genossenschaftsmitgliedern einen allumfassenden Service zu bieten.

Wichtig zu wissen: Die Angebote der Familienheim stehen allen offen. Die Mitgliedschaft ist nur für die Dauer eines Mietverhältnisses bindend. Wer eine Wohnung kauft oder andere Dienstleistungen in Anspruch nimmt, muss nicht Mitglied sein. Es



*Stettiner Straße 12 / Haslach.*



lohnt sich aber, denn jedes Mitglied ist am Erfolg des Unternehmens beteiligt. Derzeit zahlt die

Familienheim 4 % Dividende auf das einbezahlte Kapital. Das ist eine sichere und gute Geldanlage.



*Blick zu den Münstertürmen / Wohnen im Riet.*



*Wohn- und Lebensqualität in einmalig schönen Eigentumswohnungen im Rietviertel.*