

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG

1948–2023
Familienheim Heidelberg

Festschrift zum 75-jährigen Jubiläum

GRUSSWORTE

Stadt Heidelberg



Liebe Leserinnen und Leser,

viele Familien sind momentan in keiner einfachen Lage: Die Inflation treibt die Lebenshaltungskosten in die Höhe, vor allem die Kosten für Energie wiegen schwer. Daher ist es umso wichtiger, dass zumindest der Wohnraum bezahlbar bleibt. Für dieses Ziel setzt sich die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg seit 75 Jahren ein – und hat dabei auch noch die Nachhaltigkeit im Blick.

Als wichtigste Ziele hat sich die 1948 von der Siedlergruppe Pfaffengrund gegründete Genossenschaft die Verbesserung und Sicherung der Lebens- und Wohnqualität ihrer Mitglieder auf die Fahne geschrieben. Den Erfolg zeigen die Zahlen: Rund 1100 Mietwohnungen zählen heute zum Bestand. Im ehemaligen Mark-Twain-Village kommen weitere hinzu. Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg engagiert sich hier in einem Bündnis, das von der Stadt Heidelberg ins Leben gerufen worden ist. 70 Prozent des entstehenden Wohnraums im neuen Quartier gehören zum preiswerten Segment – ein deutschlandweit beachtetes Projekt.

Zum 75-jährigen Jubiläum gratuliere ich der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg recht herzlich und bedanke mich für ihre jahrzehntelange gute Arbeit. Den Besucherinnen und Besuchern wünsche ich eine schöne Jubiläumsfeier.

Prof. Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Mit Tradition und Innovation in die Zukunft

Gemeinschaft macht stark! In einer Genossenschaft ist niemand allein. Gemeinsam wird finanziert, gebaut, gewohnt. Selbsthilfe und Solidarität sind die Eckpfeiler des dahinterstehenden Grundgedankens. Dass dieses Konzept Tradition und Zukunft gleichermaßen besitzt, beweist die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG mit ihrem 75-jährigen Jubiläum. Die Wohnungswirtschaft im vbw gratuliert zu diesem Erfolg, insbesondere in einem Marktumfeld, das in der Wachstumsregion rund um Heidelberg von Grundstücksgespässen, einer hohen Nachfrage und einer dynamischen Preisentwicklung geprägt ist.

Unter dem Slogan „Träume brauchen Räume“ zeigt die Baugenossenschaft tagtäglich, dass sich wirtschaftliches, soziales und ökologisches Handeln verbinden lässt. Als traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft realisiert sie modernes, zeitgemäßes und dauerhaft bezahlbares Wohnen. Mit der Klimaroadmap 2030+ macht die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg deutlich, dass Sie am Puls der Zeit und Pionierin in der Branche ist.

Das oberste Ziel seit ihrer Gründung am 19. Januar 1948 war und bleibt die Schaffung von lebenswertem Wohnraum zu angemessenen Preisen. Mit über 1.100 Mietwohnungen zählt die Genossenschaft zu den festen Größen auf dem Wohnungsmarkt in Heidelberg und der Region. Familien, Singles, Senioren und Wohngemeinschaften finden mit ihren vielfältigen Lebensentwürfen und finanziellen Möglichkeiten ein Wohnungsangebot. Eine Leistung, die anerkannt wird. Mehr als 1.780 Mitglieder schenken der Genossenschaft ihr Vertrauen. Sie tun dies nicht zuletzt, weil die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg ständig in die Sanierung und Modernisierung, also den Werterhalt und die Wertverbesserung ihres Wohnungsbestandes investiert, insbesondere auch in die energetische Qualität der Gebäude.

In einer individualisierten, älter werdenden, globalisierten und digitalen Gesellschaft sind Orte der Heimat, des Wohlfühlens und der Gemeinschaft für die Menschen von großer Bedeutung. Wer sich – wie die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg - nicht nur um Wohnraum, sondern auch um ein attraktives Wohnumfeld, die Nachbarschaft und ganze Quartiere kümmert, der schafft solche Orte der Heimat und macht sich um das Zusammenleben in den Städten und Gemeinden verdient.

Das Wirken in einer investitionsstarken Branche, die in hohem Maße rechtlichen Regulierungen sowie Verordnungen unterliegt, ist nicht immer einfach. Die Mitglieder und Mieter können sich aber auf das Fachwissen, die Professionalität und soziale Kompetenz ihrer Baugenossenschaft verlassen. Mit ihrem modernen Ausbildungskonzept, mit ihren ökologischen und nachhaltigen Konzepten sowie ihrer Serviceorientierung ist die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg bestens aufgestellt für die kommenden Jahre. Der vbw wünscht der Genossenschaft im Namen der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg weiterhin viel Erfolg.

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

GRUSSWORTE

Siedlungswerk Baden e.V.



Liebe Mitglieder, Mitarbeitende und Gremienmitglieder der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

Es ist mir eine große Ehre, Ihnen im Namen unseres Siedlungswerk Baden eV zu Ihrem 75. Genossenschaftsjubiläum zu gratulieren.

Am 19. Januar 1948 begann mit der Gründung der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG unter dem Namen „Neue Heimat“ eine nunmehr 75 Jahre währende Erfolgsgeschichte: Innerhalb von gerade einmal sieben Jahren wurden nicht nur 102 Eigenheime mit insgesamt 266 Wohnungen an ihre Käuferinnen und Käufer übergeben, sondern zusätzlich auch 11 Miethäuser mit 86 Wohnungen fertiggestellt. Heute, nach einem dreiviertel Jahrhundert, ist Ihre Familienheim Heidelberg eine moderne Wohnungsgenossenschaft mit mehr als 1.750 Mitgliedern. Sie verwalten über 1.100 eigene und fremde Wohnungen und sind ein Leuchtturm der Wohnungswirtschaft, der aus dem Immobilien- und Wohnungsmarkt im Raum Heidelberg und im Rhein-Neckar-Kreis nicht mehr wegzudenken ist.

Die Unternehmensphilosophie der Familienheim Heidelberg – „Träume brauchen Räume“ – spiegelt den Charakter des Unternehmens wider. Durch diese wird nicht nur der Umgang nach Innen geprägt, sondern gleichermaßen auch nach Außen. Regelmäßig wird in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert, um den geänderten Ansprüchen gerecht zu werden. Der Erfolg wird durch eine geringe Fluktuation wie auch zufriedene Mieter deutlich. Stillstand ist für die Familienheim Heidelberg keine Option.

Doch waren die letzten 75 Jahre von unterschiedlichen Herausforderungen geprägt. Immer wurden diese angenommen und zum Wohle Ihrer Mitglieder erfolgreich gelöst. War es in den Gründungsjahren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, welcher höchste Priorität eingeräumt wurde, so geht es aktuell auch darum, bestehenden Wohnraum, im Sinne energieeffizienter Ausstattung, zukunftsfähig zu machen und zu erhalten. Hier stellt sich die Familienheim nicht nur den Erfordernissen, sondern leistet weit darüber hinaus innovative und zukunftsweisende Arbeit für die ganze Branche.

Die Familienheim Heidelberg eG ist eine der 24 Genossenschaften, die in unserem Siedlungswerk Baden miteinander verbunden sind. Diese Gemeinschaft ausgewählter Genossenschaften in der Erzdiözese Freiburg wird von dieser mit dem Programm Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen seit neun Jahren unterstützt. Einer der gedanklichen Väter dieses einzigartigen Erfolgsmodells in Deutschland, war Ihr Vorstand Peter Stammer. Darüber hinaus profitieren die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerk von den eigens angebotenen Fachveranstaltungen zur Fortbildung und einem engen Austausch durch gemeinsame Workshops, Fachexkursionen und Aktivitäten. Das Siedlungswerk Baden lebt davon, dass sich alle dem Verbund angehörenden Unternehmen, einbringen und es gemeinsam vorantreiben. Dies wird von der Familienheim Heidelberg intensiv umgesetzt. Seit über einem Jahrzehnt ist eine der Vorstandspositionen im Siedlungswerk immer mit einem Heidelberger Unternehmensvertreter besetzt. Zusätzlich wirken Ihre Mitarbeitenden und Vorstände in einer Vielzahl von Fachgremien und Expertenausschüssen in unserem Verbund mit und sind somit aktiv an der Gestaltung des Siedlungswerk beteiligt. Hierfür möchte ich als Vorstand des Siedlungswerks Ihnen allen herzlich danken!

Im Namen des Siedlungswerk Baden e.V. gratuliere ich der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zu den hervorragenden Leistungen in der Vergangenheit und Gegenwart! Ich wünsche der Familienheim, ihrem Vorstand, den Gremienmitgliedern, allen Mitarbeitenden und Mitgliedern, dass sich die erfolgreiche Entwicklung auch in der Zukunft fortsetzt.

Ihr
Sebastian Merkle
Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerk Baden e.V.



Aufsichtsrat

75 Jahre genossenschaftliche Mitgliederförderung und bezahlbares Wohnen

Wie viele andere Genossenschaften auch, wurde am 19. Januar 1948, also vor 75 Jahren, unsere Genossenschaft aus der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet.

Anfänglich unter schwierigen Bedingungen hat sich unsere Genossenschaft in den letzten 75 Jahren zu einem Dienstleister rund um die Immobilie und das Wohnen entwickelt.

Zu unserem Bestand zählen wir nicht nur attraktive und bezahlbare Mietwohnungen, auch haben wir mehrere Kindertagesstätten und ein großes modernes Pflegeheim in unserem Portfolio.

Auch haben wir vielen Familien den Weg zu den eigenen vier Wänden, sei es als Eigentumswohnungen, Reihen- oder Doppelhaus oder sogar als freistehendes Einfamilienhaus ermöglicht.

Hierfür dankt der Aufsichtsrat den jeweiligen Verantwortlichen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die wesentlich zur erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen haben.

Wir sehen uns auch in der Zukunft dem genossenschaftlichen Gedankengut, den Traditionen und den Werten, weiterverpflichtet.

Heidelberg, im Januar 2023

Gerhard Schmidt

Aufsichtsratsvorsitzender



Vorstand

Vor 75 Jahren, am 19. Januar 1948 haben einige beherzte und weitblickende Männer die Baugenossenschaft Neue Heimat für den Stadt und Landkreis Heidelberg gegründet.

Ziel war es, die Wohnungsnot in der Nachkriegszeit zu bekämpfen um Familien ein Dach über dem Kopf zu schaffen. Dies sowohl zur Miete als auch zum Eigentum.

Rückblickend kann man feststellen, dass die Ziele und Visionen unserer Gründungsmitglieder erfüllt wurden. Heute zählt die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg rund 1800 Mitglieder und verfügt über 1060 eigene Mietwohnungen.

Auf den nachfolgenden Seiten sehen Sie wie sich die Architektursprache, die Ausstattung und die Ansprüche an das Wohnen im Zeitverlauf geändert haben.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg hat sich von jeher der nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung verschrieben. Neben einer guten Wohnqualität im Neubau haben wir stets ein besonderes Augenmerk auf die kontinuierliche Bestandspflege durch Instandhaltung und Modernisierung gelegt. Schließlich sollen unsere Wohnungen und Gebäude auch zukünftigen Mitgliedergenerationen zu angemessenen Mieten zur Verfügung stehen.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für das entgegengebrachte Vertrauen und die beratende und hilfreiche Unterstützung. Bedanken möchten wir uns auch bei unseren Mitarbeitern, die mit ihrem Engagement maßgeblich zum Erfolg der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg beitragen. Nicht zuletzt gilt unser Dank auch den Kommunen, Architekten und Fachplanern sowie allen Handwerkern und insbesondere unseren Mitgliedern.

Wir sind weiterhin engagiert bezahlbaren Wohnraum für Menschen zu schaffen und unseren Mitgliedern ein kompetenter Partner beim Wohnen zu sein.

Wir freuen uns auf eine gemeinsame Zukunft mit ihnen, bei der wir genossenschaftliche Traditionen und Werte nach wie vor in unserer täglichen Arbeit mitberücksichtigen werden.

Heidelberg, im Januar 2023

Peter Stammer

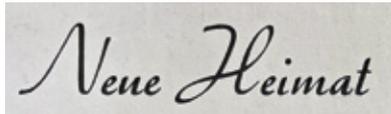
Karin Heil

Holger Meid

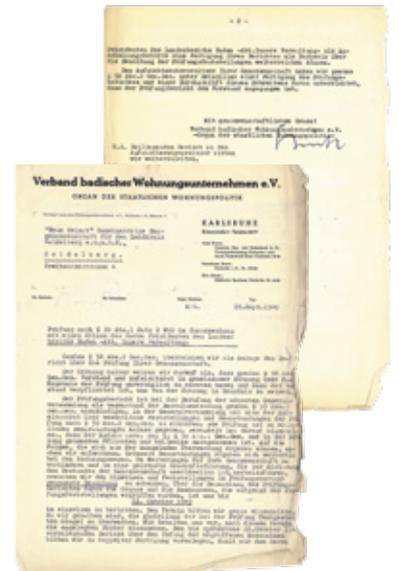
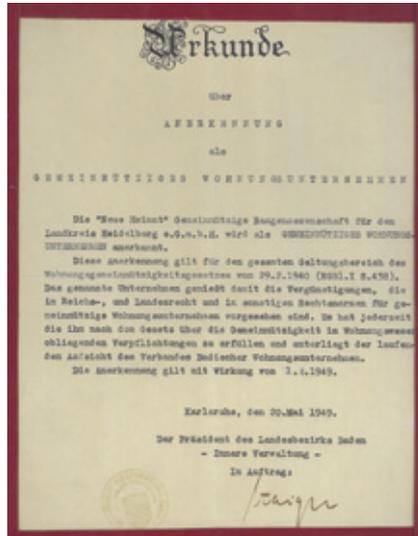
Der Vorstand

RÜCKBLICK

Die Entwicklung unseres Logos



1948-1973



Vor 75 Jahren wurde aus der Not der Nachkriegszeit heraus der Entschluss zur Gründung einer Baugenossenschaft gefasst.

Heidelberg war zwar unzerstört, aber gerade deshalb zog es viele ausgebombte Menschen aus den umliegenden Städten und Flüchtlinge an, die im deutschen Osten ihre Heimat verloren hatten. Ihnen, die in Notunterkünften und Lagern ein menschenunwürdiges Leben fristeten, musste geholfen werden. Das war ein Gebot der Nächstenliebe. Insbesondere waren die Kirchen gefordert.

So wurde am **19. Januar 1948** unter der Schirmherrschaft der Erzdiözese Freiburg vom katholischen Männerwerk Heidelberg die Baugenossenschaft „Neue Heimat“ Heidelberg in der Rechtsform der Genossenschaft gegründet. Am 23. Februar um 1949 wurde die Neue Heimat gemeinnützige Baugenossenschaft für den Stadt und Landkreis Heidelberg e.G.m.b.H. in das Genossenschaftsregister eingetragen. Am 20. Mai 1949 wurde mit Wirkung zum 01. April 1949 die Genehmigung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erteilt. Als erste Vorstände wurden die Gründungsmitglieder Herr Pfarrer Anton Klausmann, Herr Oberregierungsbaurat a.D. Friedrich Honikel und der Justizangestellte Ludwig Bernhard bestellt. Erster Aufsichtsratsvorsitzender war Herr Schlossermeister Rupert Jakob.



Erster Spatenstich in Heidelberg-Kirchheim im Jahr 1950

Für Familien, die in der Lage waren, Eigenleistungen zu erbringen, wurden unter sachkundiger Anleitung Eigenheime gebaut und zusätzlich Mietwohnungen erstellt. Es galt die Devise nicht klagen sondern Handeln. Eine einzigartige Aufbauleistung begann.





Verrechnungserstellung per 31.12.1949		Abzug I	
ARTIKEL	DM	ARTIKEL	DM
Merkmalen	8.461,70	Gemeinschaftsteile einbezahlt	18.772,30
Werkzeuge	2.407,70	Zinsen verbucht	4.412,00
Büroausstattung	591,95	Kasse	37,48
Arbeitsstunden 1948	4.412,00	Bank	271,90
Vollkosten aufgew.	729,00	Darlehen	13.400,00
Forderungen	2.430,00	Verbindlichkeiten an Neue Heimat (Bausparbank)	28.400,00
Materialausstattungen	46.422,40	Steuern	242,12
Löhne und Gehälter	3.209,21	Warenverkauf	4.998,70
Ergebnisse	462,17	Spargen	2.833,14
Steuern	335,34	Verbindlichkeiten an Lieferanten	28.107,09
Darlehen	462,86	Postkonten (Kassa)	714,30
Ergebnisse, Verluste	3.223,42		
	77.886,37		77.886,37
	*****		*****
Wieder- und Verlässtrechnungen			
Gehältern	46.000,00	Lieferanten	28.107,09
Materialbestand 01.	14.000,00	Gemeinschaftsteile 1/2	18.772,30
Merkmalen	8.461,70	Kasse	37,48
Werkzeuge	2.407,70	Bank	271,90
Arbeitsstunden 1949	591,95	Darlehen	13.400,00
Vollkosten	2.430,00	Bilanzgewinn	34.876,51
Forderungen	2.430,00		
Löhne und Gehälter	3.209,21		
Ergebnisse und Steuern	462,17		
	92.071,40		92.071,40
	*****		*****
ERGEBNIS			
Bilanzgewinn 31.12.49	DM 34.876,51		
Geleistete Arbeitsstunden	1949 = 4.248,20		
1948 = 4.412,00	= 23.412,73		
Bausparbank	DM 4.412,76		
gms	DM 4.412,76		

In den ersten Jahren war die ehrenamtliche Tätigkeit das Wesentliche. Die Bautätigkeit konnte zunächst nur auf Eigenheime beschränkt werden. Dabei war die Selbsthilfe der Siedler mit das stärkste Finanzierungsmittel. Im Laufe der Jahre wurde jedoch die Möglichkeit geschaffen auch Mietwohnhäuser zu erstellen. Die Spenden der Bauhilfesammlungen des katholischen Männerwerkes ersetzen hierzu das nicht vorhandene und so dringend notwendige Eigenkapital. Zu den vorgenannten Bauvorhaben wurden später auch Betreuungsbauten in das Programm der Genossenschaft aufgenommen.

So konnten bis zum Jahr **1973** bereits 573 Mietwohnungen im eigenen Bestand der Genossenschaft erstellt werden. Die Wohnfläche dieser Einheiten betrug rund 37.670 m² Wohnfläche. Seinerzeit begnügte man sich noch mit eher beengten Wohnverhältnissen, Hauptsache man hatte ein Dach über dem Kopf und eine Heimat gefunden. Der seinerzeitige Wohnflächenbedarf pro Bewohner betrug 20 m² Wohnfläche, wobei es auch viele Familien gab, die mit drei Kindern in einer Zweizimmerwohnung leben mussten.

Der Kaufpreis für ein Eigenheim betrug in den Anfangsjahren rund 15.000 DM, wobei hierfür ein Haus mit 90 m² Wohnfläche gebaut werden konnte. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 171 DM, während heute die Baukosten rund 4.500 € je m² Wohnfläche betragen. Die Grundstückspreise betrugen anfänglich 0,50 DM je m² Grundstück.



Danziger Str. 5-7 - HD-Kirchheim



Kaiserstr. 67 - Heidelberg

RÜCKBLICK

Erster Spatenstich in der Schwarzwaldr 78-80 im Jahr 1984



1974-1999

In der zweiten Hälfte der 70er Jahre, 80er Jahre bis Ende der 90er Jahre wurden weitere 114 eigene Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 6.440 m² Wohnfläche erstellt. Somit besaß unsere Baugenossenschaft Ende der 90er Jahre 687 eigene Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 44.200 m² Wohnfläche. Daneben wurden in dieser Zeit viele Bauträgermaßnahmen als Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Doppelhaushälften so wie freistehenden Einfamilienhäusern erstellt. Erfreulich war daß nicht nur Baumaßnahmen im Stadtgebiet der Stadt Heidelberg, sondern auch in den Umlandgemeinden realisiert wurden.



Allming 2-4, 1995



Kolbenzeit 16, 1974

Anlage I - 1
A. BILANZ

AKTIV PASSIV	1988	1987	1986	1985
	DM	DM	DM	DM
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke				
1. Grundstücke v. grundstückgl. Rechte u. Wohnbauten	12.043.326,33	12.274.124,36		
2. Grundstücke v. grundstückgl. Rechte u. Geschäfte u. anderen Bauten	129.138,04	136.112,13		
3. Bauten auf fremden Grundst.	32.034,98	24.476,40		
4. Baulöcher u. Geschäftsausstattung	34.209,98	23.312,75		
5. Bauverarbeitungsstellen	124,--	--	12.279.334,05	12.490.328,85
II. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	18.889,--	18.889,--	18.889,--	18.889,--
Anlagevermögen insgesamt			12.288.334,05	12.709.328,85
B. Umlaufvermögen				
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorläufe				
1. Grundstücke v. grundstückgl. Rechte ohne Bauten	111.324,--	111.324,--		
2. Bauverarbeitungsstellen	391.727,62	316.088,22		
3. Grundstücke v. grundstückgl. Rechte u. unfertigen Bauten	5.426.468,50	3.267.478,31		
4. Grundstücke v. grundstückgl. Rechte u. fertigen Bauten	1.997.285,00	919.965,02		
5. Unfertige Leistungen	472.761,13	491.262,21		
6. Andere Vorläufe	8.266,40	9.403,64	8.618.766,--	9.735.901,50
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Veräußerung	12.918,18	10.403,79		
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	612,00	375,79		
3. Forderungen aus Betragsrückst.	5.184,92	296.242,09		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	112.789,00	16.028,56	128.468,14	321.091,59
2. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Postguthaben, v. Guthaben bei Kreditinstituten	8.209.241,19	7.814.058,67	8.209.241,19	7.814.058,67
Umlaufvermögen insgesamt			17.201.207,31	15.095.609,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.869,40	9.811,48	10.869,40	9.811,48
			28.517.611,65	28.205.749,67

Das Team der
Genossenschaft
im Jahr 1993



Neubau Boxberging 17-19, 21 und 21a

Auch wurden die Wohnungsbestände aus der Gründerzeit erstmals modernisiert. In vielen Wohnungen wurden neue Bäder eingebaut, bereits erste energetische Maßnahmen wie Fensteraustausch und Aufbringung einer sechs Zentimeter starke Wärmedämmung wurden durchgeführt. Ziel war es die Wohnqualität zu verbessern und die gewachsenen Ansprüche unserer Mitglieder zufriedenzustellen. Im Jahr 1990 wurde die Gemeinnützigkeit durch den Gesetzgeber abgeschafft. Die verantwortlichen Organe haben sich jedoch bis heute dem genossenschaftlichen Grundgedanken und dem Ziel breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen weiter verschrieben. Die traditionellen Werte und die soziale Einstellung der Verantwortlichen wird bis heute aktiv gelebt.

zum 31. Dezember 1988

PASSIVA

	1986	1987	1988	1987
	DM	DM	DM	DM
A. Eigenkapital				
I. Geschäftskapital				
1. d.a. Ablauf d. Geschäftsjahres eingezahlte Mitglieder	40.300,--	34.300,--		
2. d. verfallenen Mitglieder rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile DM 400,-- (=...)	1.068.800,--	1.033.800,--	1.189.380,--	1.087.300,--
II. Ergebnisrücklage				
1. Gesetzliche Rücklage	776.988,71	816.132,59		
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingezahlt: DM 100.453,62 (118.453,70)				
2. Bestimmungsgemäße Rücklage	5.823.322,00	5.823.322,00		
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingezahlt: DM 800.000,-- (= 1.000.000,--)				
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.044.133,72	4.400.003,00	11.483.943,96	10.189.306,40
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingezahlt: DM 14.129,38 (=...)				
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingezahlt: DM 930.000,-- (=...)				
II. Bilanzgewinn				
1. Gewinnortrag	37.965,59	134.390,70		
2. Jahresüberschuß	1.517.383,37	1.064.304,19		
3. Einstellungen in Ergebnisrückl.	1.390.000,--	1.000.000,--	205.776,96	119.819,85
Ergebnisrücklage insgesamt			12.058.709,84	11.455.456,45
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Personen	482.843,00	446.778,--		
2. Steuer-Rückstellungen	279,30	..,--		
3. Sonstige Rückstellungen	100.814,40	18.800,--	312.938,76	443.518,--
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindl. ggü. Kreditinst.	3.909.619,94	6.401.002,--		
2. Verbindl. ggü. and. Kreditinst.	226.187,29	261.760,42		
3. Erhaltene Anzahlungen	6.412.046,36	6.733.835,85		
4. Verbindl. aus Verrentung	13.804,32	6.318,62		
5. Verbindl. aus Betrauungsbilg.	..,--	433.819,93		
6. Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	130.041,51	73.347,81		
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern) DM 24.819,70 (=...)	315.990,74	308.451,79	16.619.771,96	14.284.747,62
			29.117.411,05	26.205.748,87

Anlage I - 3

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.1988

	1986	1987	1988	1987
	DM	DM	DM	DM
I. Umsatzerlöse				
a. aus der Hauptwirtschaftstätigkeit	2.259.702,34	1.709.424,05		
b. aus Verkauf v. Grundstücken	4.816.238,27	1.024.702,84		
c. aus Betrauungsbilg.	172.005,62	25.725,26	4.442.966,86	2.829.482,55
2. Erhöhung des Bestandes an dem Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Baumaßnahmen			2.863.449,52	3.764.282,77
3. Sonstige beträgl. Erträge			10.682,90	418.929,66
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen u. Lieferungen				
a. Aufwand f. Nachbetrachtung	945.441,29	1.234.267,30		
b. Aufwand f. Verkaufsgrundstücke	3.237.282,36	3.816.214,17		
c. Aufwand f. and. Lieferungen u. Leistungen	3.400,--	14.800,--	4.490.134,15	4.925.281,47
Ergebnis d. gewinnl. Abgrenzung			2.626.979,11	2.287.913,51
5. Personalaufwand				
a. Löhne u. Gehälter	482.626,32	358.617,20		
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	116.129,56	99.328,60	518.820,68	498.175,60
davon f. Altersversorgung: DM 39.128,49 (43.118,51)				
3. Abschreibungen auf Sachanlagen			239.029,37	229.937,55
4. Sonst. beträgl. Aufwendungen			128.729,32	128.289,24
1. Erträge aus Beteiligungen			200,--	400,--
2. Sonstige Zinsen u. and. Erträge			279.197,67	250.827,57
Zinsen u. and. Aufwendungen			411.583,96	441.685,32
Ergebnis d. gewinnl. Geschäftstätigkeit			1.601.198,01	1.081.676,03
Außerordentliche Aufwendungen				
			800,--	..,--
Außerordentliches Ergebnis				
			..,--	..,--
Steuern von Einkommen				
			14.789,36	14.400,--
Sonstige Steuern				
			68.429,28	62.179,78
Jahresüberschuß			1.517.383,37	1.064.304,19
Gewinnortrag			37.965,59	134.390,70
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen			1.390.000,--	1.000.000,--
			205.516,96	138.849,85

Bilanz
aus dem
Jahr 1988

RÜCKBLICK



Neue Heimat 20a, Nußloch 2009



1999-2023

Der entspannte Wohnungsmarkt aus den 90er Jahren setzte sich auch bis Anfang des neuen Jahrtausends durch. Es gab einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt, so dass der Neubau von Mietwohnungen nicht ganz oben auf der Aufgabenliste stand. Vielmehr wurde viel Zeit und Geld in die Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes investiert. Fast alle unsere Gebäude haben große Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen erfahren. Durch die 1997 eingeführte Wärmeschutzverordnung wurden fast alle unsere im eigenen Bestand befindlichen Immobilien energetisch ertüchtigt.

Mitte der 2000er Jahre hat sich die Nachfrage nach modernem Wohnraum deutlich verstärkt. Seit mehreren Jahren herrscht im Rhein-Neckar-Kreis ein angespannter Wohnungsmarkt, verursacht durch die hohe Attraktivität und der vorhandenen Arbeitsplätze in der Region und durch die in 2015 einsetzende Flüchtlingswelle. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage wurden dann sowohl in Heidelberg als auch im Umland attraktive Neubaumietwohnungen erstellt. Seit 1999 hat sich der Bestand an eigenen Mietwohnungen durch Neubau oder Zukauf um 373 auf 1.060 Mietwohnungen erhöht. Die Gesamtwohnfläche beträgt derzeit rund 80.500 m², die wir unseren Mitgliedern zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung stellen. Auch wurde der gesellschaftlichen Entwicklung



*Adlerstraße 10 + 12,
HD-Wieblingen 2010*





*Kranichweg 51,
HD-Pfaffengrund 2011*



Breslauer Straße 28, HD-Kirchheim 2013

Rechnung getragen, in dem unsere Genossenschaft ein Pflegeheim mit 84 Betten in Heidelberg Pfaffengrund erstellt hat und zwischenzeitlich drei Kindertagesstätten verteilt im Stadtgebiet Heidelberg vermietet. Bei den Neubauten wurde von Anfang an jeweils auf Barrierefreiheit geachtet, und die Objekte wurden jeweils nach dem aktuell gültigen energetischen Standards gebaut.

Wir sind stolz darauf, dass sich unsere Mietwohnungen in einem guten zeitgemäßen Zustand befinden. Die Vermietung unserer Wohnungen erfolgt meist ohne Probleme. Sowohl Standort als auch Ausstattung und Wohnumfeld entsprechen der Nachfrage.

Zusätzlich haben wir uns rechtzeitig mit der Thematik „Klimawandel“ ausführlich beschäftigt. So haben wir in den Zehnerjahren dieses Jahrtausends unsere eigene Tochter „FH Solar GmbH“ gegründet. Mit dieser Entscheidung konnten fast alle unsere eigenen Liegenschaften mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Viele Mieter beziehen heute „grünen Strom“ vom eigenen Dach.



*Kirschgarten-
straße 33,
HD-Rohrbach
2009*

AUSBLICK

Durch den im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine sind wir heute fast wieder in der gleichen Situation wie unserer Gründungsväter 1948. Bereits über eine Million Menschen aus der Ukraine sind nach Deutschland geflüchtet und suchen nach einem neuen Zuhause. Die durch den Krieg sich drastisch veränderten Rahmenbedingungen erschweren das Handeln derzeit zusätzlich. Sich fast täglich erhöhende Energiepreise, exorbitant steigende Lebenshaltungskosten, eine Inflationsrate von 10%, durch Fachkräftemangel fehlende Kapazitäten beim Handwerk und in der Industrie, fehlende und verlässliche politische Rahmenbedingungen bei der Förderung von Neubau- Mietwohnungen, die Herausforderungen des Klimawandels und nicht zuletzt die nicht mehr kalkulierbaren Baukosten stellen uns vor große Probleme und Herausforderungen.

Durch unsere bereits zuvor getroffenen Entscheidungen uns bei der MTV Bauen und Wohnen Heidelberg zu engagieren und zu betätigen, als auch die Erstellung unserer Klima Roadmap 2035 erleichtert uns auch künftig eine weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft zu erreichen.

So werden wir nach Abschluss der Bautätigkeiten auf den Konversionsflächen in der Heidelberger Südstadt voraussichtlich 350 Mietwohnungen teilweise mit weiteren Neubaupotential zu angemessenen Preisen aufgrund unserer Beteiligung an MTV Bauen und Wohnen erwerben können.

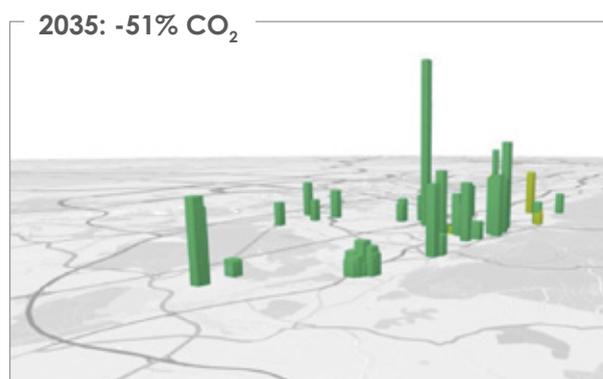
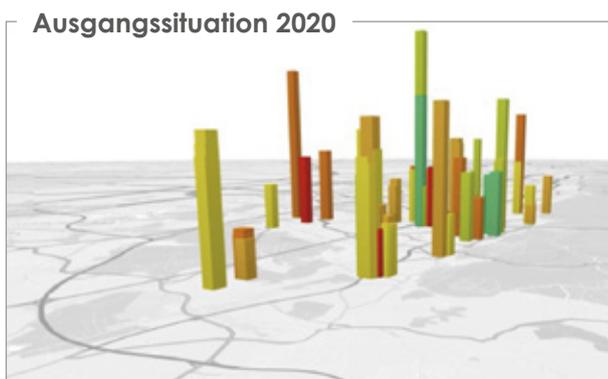


Unsere Klima Roadmap ist der Fahrplan alle unsere Immobilien bis 2035 möglichst CO₂ neutral bewirtschaften zu können.

Aufgrund der zufriedenstellenden wirtschaftlichen und finanziellen Situation unserer Genossenschaft gehen wir trotz der negativen Rahmenbedingungen von einer weiterhin zufriedenstellenden Entwicklung unserer Genossenschaft aus.

Aufgabe und Ziel bleibt es unseren Mitgliedern, gut ausgestatte Wohnungen zu bezahlbaren Mieten anbieten zu können. Denn ein schönes zu Hause ist Heimat.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz



DAS TEAM DER FAMILIENHEIM HEIDELBERG EG

Aufsichtsrat 2023



(v.l. Jörg Gregor, Sandra Oeser, Gerhard Schmitt, Dr. Uwe Kanzler)

Vorstand 2023



Peter Stammer



Karin Heil



Holger Meid

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen 2023

Assistenz Vorstand Rechnungswesen



Nicole Roswora



Stefan Schmaus
Prokurist



Desirée Fiedler



Elke Schulze



Louisa Banspach

Hausbewirtschaftung



Jamie Forsyth
Abteilungsleiter



Laura Banspach



Michelle Gunkel



Iris Güldener

Technik



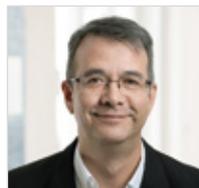
Tamara Rebscher



Uwe Wiedemann



Karin Mörxibauer



Christopher Lee



Claudia Keil



Hans-Jochen
Steffan

Hausmeister



Andreas Malaizier



Stefan Fenkl

Auszubildende



Anouk van der Merwe

AUF EINEN BLICK

Jahr	2021
Angaben in T€	
Bilanzsumme	94.466
Eigenkapital	39.271
Umsatzerlöse	9.839
Mitglieder	1.784
Personal	21

Betriebl. Kennzahlen	
Eigenkapitalquote	41,6 %
Eigenkapitalrentabilität	7,7 %
Durchschn. Wohnungsmiete in €/p.m./m ²	7,91
Fluktuationsrate	7,2 %
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten in €/ m ² / p.a.	19,41
Gesamtwohnfläche in m ²	80.465
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	1.060

Seit 75 Jahren ist die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG eine feste Größe auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt im Raum Heidelberg und im Rhein-Neckar-Kreis.



AKTUELLER WOHNUNGSBESTAND



GESCHÄFTSSTELLE



Herstellung: Kreativköpfe GbR · info@kreativkoepfe.de



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG

Weberstraße 4 · 69120 Heidelberg
Tel. 0 62 21 / 53 73-0 · Fax 0 62 21 / 53 73-18
E-Mail: info@fhhd.de · www.fhhd.de