



100 Jahre Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Jubiläumsschrift



**100 Jahre
Bau- und Sparverein
Ravensburg eG**

*Die Wohnung ist der unverzichtbare Rahmen
für ein menschenwürdiges Dasein und Voraus-
setzung für eigenverantwortliches Handeln*

Victor Aimé Huber

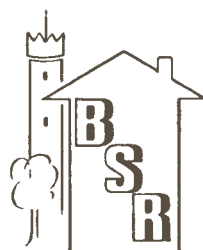


Jubiläumsschrift



**100 Jahre
Bau- und Sparverein
Ravensburg eG**

Bau- und
Sparverein



1903

1940

1960

1970

2003

1903

bis

2003

Inhaltsverzeichnis

Jubiläumsschrift

	Seite
Satzung	8
Vorwort Karl Wäschle.....	9
Grußworte	
Erwin Teufel, Ministerpräsident Baden-Württemberg	10
Hermann Vogler, Oberbürgermeister Stadt Ravensburg	11
Gerhard Burkhardt, Präsident Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.	12
Franz Moosherr, Kreishandwerkerschaft	13
Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG	
1903 Die Gründung.....	14
1913 Kriegs- und Nachkriegszeit	32
1923 Aufschwung und Rückschläge	40
1933 Weltwirtschaftskrise	46
1943 Volkswohnungen.....	49
1953 Es wird wieder gebaut.....	52
1963 Es boomt im Wohnungsbau	54
1973 Große Projekte.....	56
1983 Lieber ein Eigenheim.....	59
1993 Dienstleister Bau- und Sparverein	62
2003 Umwelt- und Energietechnologie	68
2003 Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft	70
Interview Herr Bukowsky/Herr Dörr.....	72
Die Mieter kommen zu Wort	74
Statistik muss sein Entwicklung der Mitgliederzahlen	
Entwicklung der Bautätigkeit	79
Aus der Luft	82
Das Erfolgsteam	84
Die „Ahnengalerie“ der Vorstände und Aufsichtsräte	
der Bau- und Sparverein Ravensburg eG	86
Geschäftsführung und Kontrollorgan	89
Impressum	90

Satzung

des Bau- und Sparvereins auf dem Jahre 1903

I. Firma und Sitz der Genossenschaft.

§ 1

Die Genossenschaft führt die Firma:

„Bau- und Sparverein Ravensburg“

eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht

(e. G. m. b. H.).

Sie hat den Sitz in Ravensburg.

II. Gegenstand des Unternehmens.

§ 2

Zweck der Genossenschaft ist:

1. Gesunde Wohnungen, vorzüglich für die Arbeiterklasse, Kleinhandwerker, niedere und mittlere Beamte (für letztere nur bis zu 3-Zimmerigen Wohnungen) möglichst billig und solid zu erbauen oder Gebäude zu erwerben, um den Genossen Gelegenheit zur Miete oder zum Kauf unter Ausschluß des Wuchers und der Spekulation zu bieten;

2. den Genossen Gelegenheit zur zinstragenden Anlegung von Ersparnissen zu geben.

Vorwort *Karl Wäsche*

Hundert Jahre alt und doch jung geblieben

„Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG“ – so die neue Sprachregelung der Geschäftsführung – blickt auf 100 Jahre ihres Bestehens zurück, und dies summa summarum mit Genugtuung.

Es gab allerdings nicht nur Zeiten bedeutsamer Aktivitäten, um Wohnungsmangel zu mildern, Wohnungseigentum zu schaffen und Bauaufgaben für Investoren durchzuführen, sondern auch Stagnationen, Inflation, wirtschaftliche Rezessionen und Konzentrationen auf die Verwaltung der Bestände. Niemand aber kann übersehen, dass die Ravensburger Genossenschaft in großer Treue und Konsequenz 100 Jahre lang zu ihrem Hauptziel stand, angemessene Wohnungen für Menschen und Familien zu schaffen oder den Erwerb von Wohnungseigentum in Familienheimen oder Geschossbauten solchen zu erleichtern, die den Sprung zum Eigentum wagen wollten und gewagt haben.

Die Wohnung ist der Mittelpunkt menschlichen Lebens und damit der Ort, an dem sich die Menschen sozial und seelisch-geistig entwickeln und die Kraft schöpfen, die für das moderne Arbeitsleben erforderlich ist. Ohne angemessene Wohnung sind Ehen, Partnerschaften und vor allem Familien gefährdet, denn junge, heranwachsende Menschen scheitern oft an den Begleitererscheinungen räumlicher Unzulänglichkeiten und den damit verbundenen Reibungen und gegenseitigen Störungen.

Man könnte fragen: Ist dies heute nicht alles überholt, weil schlecht ausgestattete Wohnungen gar nicht mehr gebaut werden und die moderne Haustechnik Nachteile des Standorts auszugleichen vermag? Nein, sicher nicht! Abgesehen davon, dass noch viele Altbauwohnungen ohne moderne Ausstattung bestehen, haben sich die Probleme verlagert. Die gut ausgestatteten Wohnungen und Familienheime sind teuer und die guten neuen Angebote spärlich, weil die Wohnungsunternehmen ihre Bauaktivitäten nur noch selten rentabel zu gestalten vermögen. Der Mietwohnungsbau geht zurück, denn die „Kostenmiete“ ist am Markt kaum mehr durchzusetzen.

Muss deshalb das Unternehmensprogramm der Genossenschaft geändert werden? Ja, das ist unausweichlich. Unsere Genossenschaft hat die Konsequenzen bereits gezogen.

Sie stützt sich auf ihre Erfahrungen im Bau- und Sanierungswesen, im Immobiliengeschäft, in

Ver-, Entsorgungs- und Finanzierungsfragen und bietet ihre Dienste den Institutionen an, die vor größeren Aufgaben in diesen Geschäftsbereichen stehen, vor allem den Kommunen. Diese können sich das erforderliche Fachpersonal nicht mehr leisten und tun auch gut daran, sich auf die Steuerung und Kontrolle ihrer Investitionen zu konzentrieren.

Damit wendet sich unsere Genossenschaft nicht ab vom traditionellen Wohnungsgeschäft. Der Wohnungsbestand ist gerade jetzt gründlich untersucht worden nach Lage, Größe, Ausstattung, Renovations- und Modernisierungsbedarf.

Dazu sind die Mieter nach ihren Meinungen und Wünschen befragt worden, mit dem Ziel, alle genossenschaftseigenen Wohnungen auf einen modernen, attraktiven Stand zu bringen und so die „Vermietbarkeit“ auf Dauer zu sichern und den Menschen den Hort zu bieten, den sie zu einer gesunden Lebensentfaltung brauchen.

Aus den neuen Aktivitäten erwarten wir Erträge, welche die großen Erneuerungsmaßnahmen finanziell erleichtern können. Unsere Genossenschaft, für einfache Leute und kleine Handwerker gegründet, in einer Zeit, die als „Wilhelminische Ära“ hoch hinaus wollte („Ich führe euch herrlichen Zeiten entgegen“, tönte der Kaiser), die Industrialisierung, Bevölkerungswachstum, Zuwanderung in großem Stil brachte, blieb bescheiden. Sie überstand zwei Weltkriege und ihre Notstände, milderte in den Nachkriegszeiten die Wohnungsnot, half bei der Eingliederung der Heimatvertriebenen und Flüchtlinge, schuf sich einen beachtlichen Bestand an über 1.000 Wohnungen, modernisiert ihn, leistet Dienste umfassender Art und bleibt doch das alte, solide, sozial verpflichtete Unternehmen mit dem ganz einfachen Namen „Bau- und Sparverein“, so als ob zuerst das Bauen und dann das Sparen käme. Sie stellt sich den Anforderungen unserer Zeit mit allen Erfahrungen, die sich aus 100 Jahren ergeben. Solide Dienste auf solider Grundlage! Hier dabei zu sein macht Freude, denn die Zielsetzung ist zutiefst human und sozial, und dafür zu arbeiten lohnt sich.



Karl Wäsche
Vorsitzender
Aufsichtsrat
Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Grußwort

Erwin Teufel

„Die kleinen Zimmer oder Behausungen lenken den Geist zum Ziel, die großen lenken ihn ab.“

So dachte noch der berühmte Leonardo da Vinci. Die Ansprüche und auch die Anforderungen an eine Wohnung haben sich seither allerdings fundamental verändert. Heute ist Wohnraum vor allem in den Städten wertvoller Lebensraum.

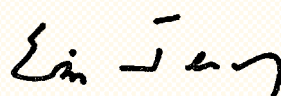
Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum gehört seit jeher zu den wichtigsten gesellschaftspolitischen Aufgaben. In vorbildlicher Weise und mit besonderer sozialer Verantwortung hat sich der Bau- und Sparverein Ravensburg dieser Herausforderung angenommen. Seit nunmehr 100 Jahren leistet er unverzichtbare Dienste auf dem Ravensburger Wohnungsmarkt. Zu Ihrem 100-jährigen Jubiläum gratuliere ich Ihnen daher gerne sehr herzlich.

Die Situation der Baubranche und auf dem Immobilienmarkt ist zurzeit alles andere als entspannt. Auch die Gründung des Bau- und Sparvereins als gemeinnützige Baugenossenschaft erfolgte damals in einer Phase drastischer Wohnungsnot durch verantwortungsvolle und weitsichtige Bürger. Der Bau- und Sparverein Ravensburg hat es stets hervorragend verstanden, den sich verändernden Bedingungen auf dem Immobilienmarkt Rechnung zu tragen.

Die Genossenschaft kann in allen Bereichen der Wohnungs-

wirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen. Die Mitglieder engagieren sich mit hoher fachlicher Kompetenz für die Bewältigung der immer schwieriger werdenden Aufgaben. Priorität hat aber nach wie vor die Vermietung von Wohnungen an die Mitglieder. Ich danke allen Mitgliedern für ihr Verantwortungsbewusstsein, ihren Einsatz und ihre Solidarität in der Genossenschaft. Sie sind ein vertrauensvoller Dienstleister rund um die Immobilie.

Die vorliegende Festschrift ist ein Dokument, das die verdienstvolle und erfolgreiche Geschäftstätigkeit des Bau- und Sparvereins Ravensburg über ein ganzes Jahrhundert belegt. Sie ist auch ein schöner historischer Überblick über 100 Jahre Wohn- und Wohnraumkultur in Ravensburg. Ich wünsche dem Bau- und Sparverein Ravensburg für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg in seinem Wirken für ausreichenden und zeitgemäßen Wohnraum in Ravensburg.



Erwin Teufel
Ministerpräsident Baden-Württemberg





Grußwort

Hermann Vogler

100 Jahre Bau- und Sparverein Ravensburg eG

100 Jahre Bau- und Sparverein sind auch für die Stadt Ravensburg ein wichtiges Stück Geschichte und sichtbare Stadtentwicklung. Wohnungsbau und Wohnungsmanagement wird zunehmend zu einer zentralen Aufgabe in den Kommunen. Insbesondere Familien brauchen bezahlbaren und in der Größe angemessenen Wohnraum – eine Herausforderung für den sozialen Wohnungsbau bundesweit.

Der Bau- und Sparverein war der Stadt Ravensburg immer ein verlässlicher und kompetenter Partner, seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sympathisch und immer mit einem offenen Ohr.

Und nur so konnten die Sanierungen der städtischen Mietwohnungen in der Südstadt oder das Neubaugebiet Bremhag in Bavendorf, um nur zwei Projekte zu nennen, auch in wirtschaftlich schwieriger werdenden Zeiten so erfolgreich gelingen.

Dafür danke ich dem Bau- und Sparverein Ravensburg im Namen des Gemeinderates sehr herzlich und beglückwünsche Sie zu Ihrem großartigen Jubiläum.

Hermann Vogler
Oberbürgermeister Stadt Ravensburg



Grußwort

Gerhard A. Burkhardt

100 Jahre Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Das Jubiläum der „Bau- und Sparverein Ravensburg eG“ macht deutlich: Die genossenschaftliche Idee lebt. Sie hat nichts von ihrer Aktualität verloren. Solidarität, Selbsthilfe und Selbstverantwortung besitzen auch in der heutigen Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Mit diesen Werten folgt die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft im Land einer langen Tradition. Gemeinsam mit dem Bau- und Sparverein Ravensburg können heute bereits 13 Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg auf eine über 100-jährige Geschichte zurückblicken. Hierauf sind wir mit der Bau- und Sparverein Ravensburg eG stolz.

Hinter der genossenschaftlichen Idee standen Menschen, die in Bezug auf die Wohn- und Lebenssituation etwas bewegen und verändern wollten. Arbeiter, Angestellte und Beamte taten sich bei der Gründung des Bau- und Sparvereins Ravensburg zusammen, um neuen Wohnraum in der aufstrebenden Stadt zu schaffen. Viele Menschen wohnten damals zum Teil in Behausungen, die weder unter baulichen noch unter hygienischen und schon gar nicht unter ästhetischen Aspekten „menschenswürdigen“ Unterkünften entsprachen. Die Gründerväter wirkten mit viel Eigenarbeit und finanzieller Gemeinschaftsleistung diesem Missstand entgegen. Heute stellt das Unternehmen über 1.000 Wohnungen zur Nutzung bereit.

Zwei Kriege, zwei Inflationen und große Wohnungsnot stürmten seit der Gründung über das junge Unternehmen hinweg. Mit Weitblick und Umsicht haben die Verantwortlichen des Bau- und Sparvereins Ravensburg das Unternehmen auch durch diese schwierigen Zeiten geführt.

Während der 100-jährigen Geschichte der Genossenschaft setzte das Unternehmen sein Augenmerk sowohl auf Qualität als auch Quantität an Wohnraum.

Die Schwerpunkte der Tätigkeit haben sich gewandelt. Nicht mehr der Wohnungsneubau, sondern vielmehr der Erhalt des Wohnwertes, die Modernisierung und Verbesserung des Bestandes stehen heute im Vordergrund. Ziel ist es damit immer noch, günstigen und guten Wohnraum für die Mitglieder zu bieten. Ohne die Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft wäre der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg in der heutigen Form kaum denkbar. Über 150.000 Wohnungen halten die Wohnungsunternehmen dieser Rechtsform heute in Baden-Württemberg in ihrem Bestand. Es ist gelebte Gemeinschaft, die hier zum Ausdruck kommt.

Gut organisiert und sozial engagiert kann der Bau- und Sparverein Ravensburg eG mit Zuversicht der Zukunft entgegensehen. Dem Jubilar, dem Aufsichtsrat, dem Vorstand, den Mitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spreche ich im Namen der 300 Unternehmen der Wohnungswirtschaft des Landes und ihres Verbandes herzliche Glückwünsche aus. Sie sind verbunden mit dem Dank und der Anerkennung für die vollbrachten Leistungen. Für die Zukunft wünsche ich dem Jubilar weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung der auf sie zukommenden Aufgaben in bewährter genossenschaftlicher Tradition.

Senator E.h.
Gerhard A. Burkhardt
Präsident des vbw

Grußwort

Franz Moosherr



100 Jahre Bau- und Sparverein Ravensburg eG Ein wertvoller Partner des mittelständischen Handwerks

John Ruskin, ein im Jahr 1900 verstorbener Schriftsteller, Kunstkritiker und Sozialphilosoph, ließ uns einmal Folgendes wissen: „Qualität ist kein Zufall. Es gehören Intelligenz und Wille dazu, um ein Ding besser zu machen.“

Von diesen Erkenntnissen getragen, hat sich der Bau- und Sparverein Ravensburg eG nicht nur zu einem Garanten für sozial verantwortliche Wohnungsversorgung, sondern auch zum zuverlässigen Partner des mittelständischen Handwerks in der Region entwickelt.

Gerade in dieser Zeit, in der der Wohnungsbau an einem historischen Tiefpunkt angelangt ist und die Zurückhaltung der Immobilienbesitzer bei den Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten sowie die schlechte Zahlungsmoral die Stimmung im Handwerk gewaltig drückt, wird ihm eine maßgebliche Rolle bei der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Handwerk zuteil.

Mit seinen nach vorne gerichteten Geschäftsaktivitäten, insbesondere auch durch sein anti-zyklisches Verhalten, setzt der Bau- und Sparverein eG unverzichtbare beschäftigungspolitische Impulse und erweist sich auch durch seine vorbildliche Zahlungsmoral als echter Förderer des Handwerks in schwierigen Zeiten. Hundert Jahre erfolgreiche Arbeit für seine Mitglieder und die Menschen in der Region waren möglich, weil diese auf zwei tragenden Säulen ruht, nämlich auf Fachkompetenz und Dienstleistungsmentalität.

Das Handwerk im Kreis Ravensburg wünscht der Bau- und Sparverein Ravensburg eG, dass sie diesen stolzen Erfolg in den kommenden Jahren fortführen kann und ihm auch weiterhin in enger Partnerschaft „unter die Arme greift“.



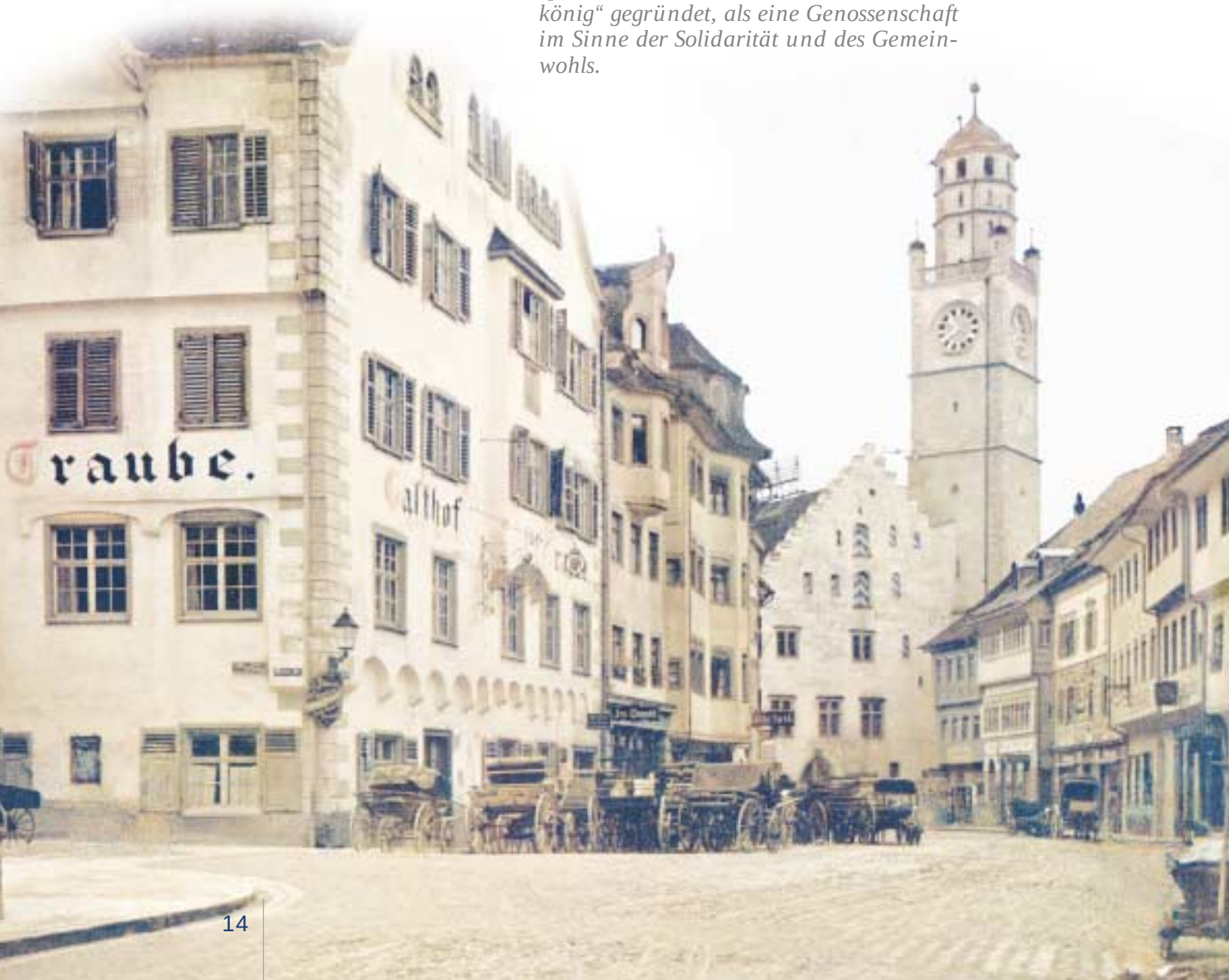
Franz Moosherr
Kreishandwerkerschaft

Die Gründung

6.6.1903

Aufgrund der schlechten Wohnungssituation beschließen 30 Bürger einen bedeutenden Schritt zu tun.

Im Gasthof „Traube“ fand im April 1903 die erste Informationsveranstaltung statt. Zwei Monate später wurde der Bau- und Sparverein e.G.m.b.H. im Gasthaus „Dreikönig“ gegründet, als eine Genossenschaft im Sinne der Solidarität und des Gemeinwohls.



1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Das Ravensburg um 1900 präsentiert sich selbstbewusst als die bedeutendste Stadt in Oberschwaben. Florierende Handelsgeschäfte, traditionelles Handwerk, eine vielseitige Industrie und eine funktionierende Verwaltung bieten den rund 13.500 Einwohnern eine sichere Einkommensbasis.

Was die Konfessionen betrifft, so sind die Ravensburger etwa zu drei Viertel katholisch, ein Viertel ist evangelisch, und dann gibt es noch eine kleine jüdische Gemeinde. In der Politik bestimmt die katholische Zentrumspar-
tei das Geschehen.

Der Bauboom jener Jahre prägt das Ravensburger Stadtbild. Neben vielen privaten Geschäfts- und Wohnhäusern werden das Elisabethenkrankenhaus gebaut, eine Hochdruckwasserleitung verlegt und der Stadtbach in der Bachstraße verdolt. Der architektonische Höhepunkt der Jahrhundertwende, das grandiose Konzerthaus (1896/97), ist vor allem dem großzügigen Mäzen Julius Spohn zu verdanken. 1905 wird das Elektrizitätswerk der Maschinenfabrik Esslingen in Betrieb genommen.

Das historische „Rutenfest“, als der festliche Höhepunkt des Jahres, wird enthusiastisch gefeiert, und auch in der restlichen Zeit bieten zahllose Vereine und immerhin 136 Wein- und Bierlokale eine abwechslungsreiche Stadtkultur.

Die Welt der traditionsbewussten Ravensburger Bürgerschaft scheint in Ordnung, wenn es da nicht ein wachsendes Wohnungsproblem gäbe ...



Blick auf die Stadt Ravensburg von Nordwesten, Postkarte um 1900



Rutenfest-Postkarte 1900
Konzerthaus Ravensburg



Bereits 1870 hatte die Ravensburger Maschinenfabrik F. X. Honer in einem langgestreckten, schmucklosen-kasernenartigen, gegenüber dem Betrieb gelegenen Gebäude 27 Werkwohnungen errichtet; ihr folgten 1871 die Jutespinnerei Gebr. Spohn mit dem Bau von 20 Wohnungen sowie 1873 die Maschinenfabrik Escher-Wyss mit der Erstellung von 13 Wohnungen. Diese Werkwohnungen sollten auch der Bindung eines qualifizierten Arbeiterstamms an die jeweiligen Betriebe dienen. Damit standen um 1900 zwar 60 verhältnismäßig preisgünstige Betriebswohnungen zur Verfügung, die jedoch nur für rund 4 % der Arbeiterinnen und Arbeiter in Ravensburg ausreichten.

Wurden anlässlich der Oberamtsvisitation von 1895 der Wohnraum in der Stadt als ausreichend und die Wohnverhältnisse als befriedigend eingestuft, so änderte sich die Situation bereits wenige Jahre später grundlegend. Nach 1900 führte der Arbeitskräftebedarf infolge der anziehenden Konjunktur zu forciertem Zuzug. Nur anfänglich konnte der private Wohnungsbau eine Verschärfung der Wohnsituation noch verhindern. Da Handel und Gewerbe florierten, wurden in der Innenstadt immer seltener frei werdende Wohnungen wieder vermietet; häufig wurden diese Räumlichkeiten von Hauseigentümern nun für geschäftliche Zwecke genutzt. Infolge des zunehmend zum Problem werdenden Wohnungsmangels zogen die Mietpreise an.

Bereits 1902 wurde deshalb der Bauverein H. L. Sterkel A. G. (Pinselfabrik) gegründet, um „den unbemittelten, minderbemittelten und minderbegüterten Angestellten und Arbeitern der Firma ... billige, gesunde, gut eingerichtete, das Familienleben fördernde Wohnungen zu beschaffen“. Immerhin 10 Arbeiterwohnhäuser mit 28 Wohnungen und einem Ladengeschäft wurden 1905/06 von diesem Bauverein für Betriebsangehörige in den Ziegelwiesen erstellt. 1911 folgten noch der Bau von zwei



Dampfstraßenbahn Ravensburg - Weingarten, um 1905

Arbeiterwohnhäusern durch die Pinselfabrik Roth und eines Arbeiterwohnhauses durch die Bleicherei Schornreute.

Litten Genossenschaften zunächst unter den Problemen der Kapitalbeschaffung, fehlender nachrangiger Hypotheken, der geringen Spareinlagen von Arbeitern und vor allem dem gesamtschuldnerischen Haftungsrisiko für jedes einzelne Genossenschaftsmitglied, so entfielen diese Hindernisse mit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes von 1889. Mit diesem Gesetz wurde die beschränkte Haftpflicht zugelassen. Das Gesetz über die Invaliditäts- und Altersversicherung von 1889 ermöglichte günstige Kredite der Landesversicherungsanstalten, wenn die gemeinnützige Mittelverwendung für den Bau von „gesunden und preisgünstigen Wohnungen und deren Nutzung durch Minderbemittelte“ nachgewiesen werden konnten.

Damit war der Weg frei für die Gründung von Bauvereinigungen mit genossenschaftlicher Rechtsform.

Das Königreich Württemberg initiierte bald darauf statistische Erhebungen über die Wohnverhältnisse (1895/1901) und kontrollierte ab 1901 mit der Institution einer Wohnungsaufsicht die Einhaltung bestimmter Standards der Arbeiterwohnungen.

Die Initiative des Herrn Negele

Die Wohnungsnot einerseits und die neuen Gesetze andererseits führten zu Gründungen von Baugenossenschaften, zum Beispiel 1890 in Esslingen, 1892 in Reutlingen, 1893 in Cannstatt und 1896 in Ulm.

Auch in Ravensburg war die Zeit reif für eine unabhängige Baugenossenschaft.

Am 4. April 1903 erschien auf Initiative des Bauwerkmeisters Gebhard Negele im Ober-schwäbischen Anzeiger folgender Aufruf: „Für mittlere und niedere Beamte und Arbeiter, behufs Erbauung gesunder und billiger Wohnungen, an welchen hier Mangel ist, wird die Gründung eines entsprechenden Vereines, ähnlich wie in anderen Städten, geplant.“

Drei Tage später, in einer Versammlung von Interessenten im Ravensburger Gasthof zur Traube, wurde der gesundheitlich bedenkliche, veraltete und unkomfortable Zustand vieler Arbeiterwohnungen beklagt. Die Mietpreise waren insgesamt stark überhöht und vor allem Wohnungen mit drei Zimmern absolute Mangelware. Bei der Zusammenkunft in der „Traube“ wurde ein Komitee gewählt, das zunächst Belege über die Wohnverhältnisse in Ravensburg sammeln sowie Erkundigungen über Ziele und Aufbau von Bauvereinen in anderen Städten einholen und dann die Gründungsversammlung einberufen sollte.

Sie fand schließlich unter dem Vorsitz von Werkmeister Negele am 6. Juni 1903 im Saal der Dreikönigswirtschaft in der Marktstraße statt.



10 September 1901

Das

K. Württ. Amtsgericht Ravensburg

an *even*

Guineakunipfer Tegels

(hier

Die recht umfangreichen Statuten wurden verlesen, worauf rund 30 „Genossen“ beitraten. Sie beschlossen, eine Selbsthilfeorganisation unter dem Namen „Bau- und Sparverein Ravensburg, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht“ zu gründen.

Mitglied konnte gemäß § 18 der Satzung jeder werden, der „die bürgerlichen Ehrenrechte besitzt, sich durch Verträge verpflichten kann, gegenwärtigen Satzungen unterwirft und im Oberamtsbezirk Ravensburg wohnhaft ist“. Auch Frauen konnten beitreten.

Der Eintritt in den Verein war bis zum 20. Juni kostenlos, kostete von da an 1 Mark, und ab 1. Oktober 3 Mark. Jedes Mitglied war verpflichtet, in einem Zeitraum von vier Jahren einen Geschäftsanteil von 200 Mark einzuzahlen, wobei diese Summe entweder auf einmal oder auch in Raten, durch Zahlung von 1 Mark wöchentlich bzw. 4 Mark monatlich, erbracht werden konnte.

Mehr als 50 Geschäftsanteile durften von Einzelnen nicht erworben werden. Falls ein „Genosse“ austrat, sollte er den Geschäftsanteil verzinst zurückerhalten. Die Verzinsung der bei der Genossenschaft angelegten Ersparnisse der Mitglieder wurde jeweils von Vorstand und Aufsichtsrat festgelegt, durfte jedoch 4 % nicht übersteigen.



Vau- & Sport-Verein Ravensburg v. B. u. S. V.
Fragebogen

Wohnung?

Wohnung?

Wie viel bei Ihnen beschäftigte Arbeiter werden aufgestellt aus Ravensburg?

Ihre eigene Wohnstätte befriedigt?

Wie viele Kinder, wie viele Wohnplätze?

Wie viele Arbeiter gewonnen?

Wie viele Arbeiter werden gewonnen in Ihren Wohnstätten vollständig unter der Aufsicht?

Wie viel Arbeiter, welche Sie mit eigenen Wohnstätten gewährt?

Sollen Sie es für notwendig, bei in Ravensburg unter Wohnstätten (Häuser) erhält werden?

Sollen Sie für Ihre Arbeiter Wohnungen erhalten?

Sollen Sie Wohnungen, mit welcher Wohnplätze in Ravensburg?

Sollen Sie sich, damit, für Bau & Sparsamkeit zu ermöglichen, wenn eine bewährte Wohnstätten erhalten werden?

Sollen Sie den Bau & Sportverein als Mitglied mit einer entsprechenden Geld-Betrachtung erhalten?

Sollen Sie sich, um weitere Wohnplätze zu erhalten?

Bei der Vermietung von Wohnungen sollte Mitgliedern der Vorzug vor anderen Bewerbern gegeben werden. Eine „große Kinderzahl allein“ durfte „nie als Grund für die Ablehnung gelten, wenn die Wohnräume in angemessenem Verhältnisse zur Größe der Familie stehen“.

Schließlich wurde das Ergebnis einer modern anmutenden Fragebogenaktion bekannt gegeben. Die Auswertung von 235 ausgefüllt zurückgeschickten Fragebögen – von insgesamt 260 ausgegebenen – zeigte, dass in Ravensburg „die Wohnungsverhältnisse namentlich der Arbeiter bei weitem nicht sind, wie sie sein sollten, dass es an billigen Wohnungen namentlich fehle, so dass die Mietpreise in einem großen Missverhältnis zu dem Verdienst stehen“, so der Oberschwäbische Anzeiger. Insbesondere Familien mit Kindern taten sich sehr schwer, eine passende Wohnung zu finden.

Und weiter: „Viele Wohnungen entsprechen weder den feuerpolizeilichen, noch den sittenpolizeilichen Vorschriften“, waren beengt, feucht, litten unter dem Mangel an Licht und Luft sowie unter den oftmals miserablen sanitären Einrichtungen. Die Fragebogenaktion belegte ferner den Missstand, dass in sehr vielen Fällen das Wohnzimmer zugleich auch als Schlaf- und Arbeitszimmer diene. Auf der Versammlung wurde klar formuliert: „Es sei im Interesse des Lebens und der Gesundheit vieler Arbeiterfamilien gelegen, dass in den Wohnungsverhältnissen Wandel geschaffen werde.“ Dies war auch das Resultat einer jüngst in der Stadt vorgenommenen staatlichen Medizinalvisitation.

Die Stadt versprach, den Verein durch preisgünstige Abgabe von Baugrundstücken zu unterstützen.



Martin Springer,
Stadtschultheiß
in Ravensburg
von 1886 bis 1904



Auf einer weiteren Generalversammlung am 20.06.1903 wurde die erste Satzung des Vereins aufgestellt; weitere 20 Interessenten traten bei, so dass sich die Mitgliederzahl auf nunmehr 53 erhöhte. Die Organe der Genossenschaft wurden von den Mitgliedern in der Regel auf vier Jahre durch Wahl aus den Reihen der Genossen besetzt; sie bestanden aus dem fünfköpfigen Vorstand (1903: Vorsitzender: Bauwerkmeister Gebhard Negele, Rechner: Büro-Assistent Josef Engler, Schriftführer: Aufseher Peter Butz, zwei Beisitzer: Maschinenmeister Friedrich Hartmann und Former Albert Hirzel) und dem achtköpfigen Aufsichtsrat (1903: Vorsitzender Kanzlist Christian Palmer). In regelmäßigen Abständen war eine Generalversammlung einzuberufen; dies war auch vorgeschrieben, „wenn der vierte Teil der Genossen in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zwecks und der Gründe die Berufung verlangt“.

Alle zwei Jahre schied die Hälfte der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat aus, wobei auch die Ausgetretenen wieder wählbar waren. Die Tätigkeit in Vorstand und Aufsichtsrat war unentgeltlich, nur für besondere Aufgaben und besonderen Zeitaufwand gab es eine Entschädigung. Als Vereinszweck war in § 2 der Satzung festgelegt worden:

„1. Gesunde Wohnungen, vorzüglich für die Arbeiterklasse, Kleinhandwerker, niedere und mittlere Beamte (für letztere nur bis zu 3- bis 4-zimmerige Wohnungen) möglichst billig und solid zu erbauen oder Gebäude zu erwerben, um den Genossen Gelegenheit zur Miete oder zum Kauf unter Ausschluß des Wuchers und der Spekulation zu bieten.

2. Den Genossen Gelegenheit zur zinstragenden Anlegung von Ersparnissen zu geben.“

1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

Der Geschäftsanteil der Mitglieder und die Haftsumme wurden auf je 200 Mark je Mitglied festgesetzt. Am 17. September 1903 wurde der Verein ins Genossenschaftsregister eingetragen.

Zunächst war man mit der Werbung von Mitgliedern und dem Aufbau der Organisation beschäftigt. Das erste Geschäftsjahr 1903 (fünf Vorstandssitzungen und vier gemeinschaftliche Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat) erbrachte einen Verlust von 140,18 Mark, der auf Beschluss der am 30. Januar 1904 in der „Restauration von Gottfried Rösch“, Marktstraße 47, abgehaltenen Generalversammlung auf die einzelnen Mitglieder umge-

Satzungen

des

Bau- und Sparvereins Ravensburg

ingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

Gegründet im Juni 1903.

Buchdruckerei von Dr. Kah, G. m. B.,

legt wurde. Der Verein, dessen Vermögen beim Bankhaus Ehrle angelegt wurde, zählte damals 46 Mitglieder, zumeist Arbeiter und Handwerker. Zwölf ausgetretenen Mitgliedern standen während des ersten Geschäftsjahres nur vier neu hinzugetretene gegenüber. Die Einlagen der „Genossen“ betrugen Ende Januar 1904 bereits 1.203 Mark; da aber nur 30 Mitglieder fristgerecht ihre Einzahlungen geleistet hatten, mussten die Säumigen ermahnt werden, ihren Verpflichtungen sobald wie möglich nachzukommen. Mit der Witwe Theresia Probst war 1903 die erste Frau dem Verein beigetreten. Unter den 682 bis 1930 dem Verein Beigetretenen waren 58 weitere Frauen, zumeist Arbeiterinnen, Hausfrauen und Witwen.

Bereits 1904 wurde gegen Honorar von jährlich 100 Mark auch ein Kassier (Bürstenmacher Wilhelm Beurer) bestellt. Die Einwohnerschaft wurde zum Beitritt eingeladen und auch um Gewährung von Darlehen oder Schenkungen gebeten. Bei einer Vorstandssitzung am 5. März 1904 in der „Wacht am Rhein“ wurde aber etwas ernüchtert konstatiert, „daß das hiesige Publikum wohlwollend unserer Sache gegenüber steht, aber in finanzieller Einsicht und Unterstützung ist wenig Hoffnung vorhanden“. Ein Glücksfall war jedoch, dass der junge Verein die Unterstützung und Sympathie des Stiftungsverwalters Andreas Reichle genoss, durch dessen Bemühungen dem Verein bereits im März 1904 aus Armenfondsmitteln 200 Mark geschenkt wurden.



Andreas Reichle wird 1904 zum Nachfolger des verstorbenen Martin Springer gewählt. 1906 wird er Oberbürgermeister.

zur Verfügung.
Oberbürgermeister
Reichle

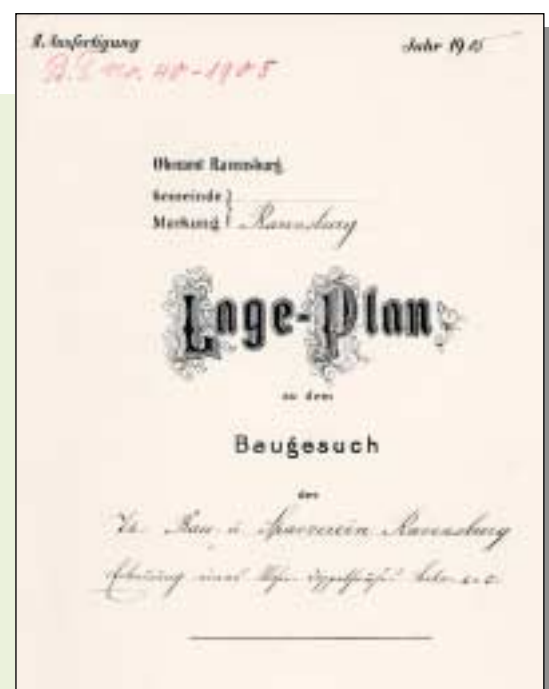
Die ersten Häuser

Weitere namhafte Spenden gingen unter anderem vom Grafen von Königsegg-Aulendorf und von der Pinselfabrik Sterkel ein. Stiftungsverwalter Andreas Reichle wurde am 17. November 1904 als Nachfolger des verstorbenen Martin Springer zum Stadtschultheißen (ab 1906 Oberbürgermeister) gewählt. 1910 wurde er selbst Mitglied des Bau- und Sparvereins. Die Stadt unterstützte den Verein in den folgenden Jahrzehnten immer wieder auf vielerlei Weise, vor allem mit der Vergabe zinsgünstiger Darlehen, mit der Übernahme von Bürgschaften, mit vergünstigten Grundstücksangeboten, durch die Beratung und Mitwirkung städtischer Baubeamter und mit Hilfen beim Ausbau der Straßen und der Kanalisation.

Bereits 1904 machte sich der junge Bau- und Sparverein an das Planen von Wohnhäusern. Für 5.600 Mark erwarb der Verein von dem Ökonomen Josef Müller aus Oppeltshofen ein 136 Meter langes und 42 Meter breites Baugelände in Neuburach. Dieses Areal lag zwar am nördlichen Rand der Stadt, verfügte aber durch die nahe Straßenbahn über eine günstige Verkehrsanbindung. Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat sollten dort mehrere eineinhalbstöckige Wohnhäuser erbaut werden. Der Gemeinderat wies den Bauplan jedoch zunächst „wegen unschönen Aussehens“ zurück, da die auf dem Gelände bereits stehenden Gebäude zweistöckig waren.

Nachdem der Verein beim Oberamt dagegen Beschwerde eingelegt hatte, einigte man sich auf einen Kompromiss: Das erste Doppelwohnhaus sollte nun – um die Regelmäßigkeit der Bebauung zu erhalten – zweistöckig und nach Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat kostensparend in Riegelfachwerkkonstruktion, statt massiv, erstellt werden. Die Pläne lieferte der Ravensburger Architekt Theodor Beer. Wegen vereinsinternen Auseinandersetzungen gab Gebhard Negele 1905 seinen Rücktritt als Vorstandsvorsitzender bekannt; einige Mitglieder traten aus Protest aus dem Verein aus. Nachfolger wurde das bisherige Vorstandsmitglied Maschinenmeister Friedrich Hartmann.

Es waren keine einfachen Jahre. So wurden Anfang 1905 „wegen notorischer Säumigkeit“ bei der satzungsmäßig festgelegten Einzahlung von Geschäftsanteilen 20 Mitglieder aus dem Verein ausgeschlossen. In einer Mitgliederversammlung am 11. März 1905 in der „Wacht am Rhein“ wurde deutlich gemacht, dass auf dem angekauften Grundstück in Neuburach etwa zwölf Doppelwohnhäuser erstellt werden könnten. Hierfür wäre aber mehr Interesse und Engagement seitens der Arbeiter, vor allem aber auch der Arbeitgeber, nötig.



1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

„Es könnte ...“, ist in dem Protokoll dieser Versammlung zu lesen, „... hierdurch ein gutes Stück von Sozialpolitik gelöst werden, denn es kann und darf dem Arbeitgeber nicht gleich sein, wie seine Arbeiter wohnen, da es ja ganz gewiß im Interesse des Arbeitgebers liegt, die Gesundheit seines Arbeiterstammes geschützt und gesichert zu wissen und dies ganz besonders durch gute Wohnungen möglich wird. Leider sind offenbar manche hiesige Arbeitgeber noch keineswegs hinreichend klar über die misslichen Wohnungsverhältnisse eines großen Teils ihrer Arbeiter unterrichtet.“ Im Mai 1905 war der erste Wohnhausbau des jungen Vereins in der Unteren Burachstraße 56/58 fertig gestellt. Die Wohnungen mit Gartenanteil, Kochherden, Waschkesseln, Jalousien, u. a. hatten rund 15.000 Mark gekostet. Die Versicherungsanstalt in Stuttgart hatte dem Bau- und Sparverein, wie gewünscht, eine Kapitalsumme von 12.000 Mark bei einer Verzinsung von 3 % und einer jährlichen Schuldentilgung von 1,5 % gewährt.

Im Juli 1905 bereits beschloss man die Inangriffnahme des zweiten Wohnhausbaus.

Regelmäßig wurden die vereinseigenen Wohnungen auf ihren Zustand hin inspiziert, um mögliche Beschädigungen oder bauliche Mängel schnell feststellen und beseitigen zu können. Wie in einem Fall festgehalten, wurde auch die unerlaubte Hasenhaltung im Keller moniert.

1906 wurde beschlossen, 4 % Dividende gutzuschreiben. Die Mitgliedschaft im Verein war lukrativ, vor allem wenn man auf die niedrigen Mietpreise blickt, die deutlich unter vergleichbaren Mieten lagen. Auch der bessere Kündigungsschutz war ein Vorteil.

Nach dem Wegzug des 1. Vorsitzenden Friedrich Hartmann wurde das Aufsichtsratsmitglied Friedrich Scheer zu seinem Nachfolger gewählt, der sechs Jahre später auch in den Gemeinderat der Stadt einzog und dort die Vereinsarbeit unterstützte.

Bau-Vorschriften.

Der erste Wohnhausbau wird 1905 in der Unteren Burachstraße fertig gestellt.



Die Untere Burachstraße heute

Die ersten stürmischen Jahre

Im Mai 1906 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat den Bau von drei weiteren, teils massiv zu errichtenden Wohnhäusern in Neuburach, die unter anderem über Gas- und Wasserleitung, Waschkessel und moderne Kochherde als Grundausstattung verfügen sollten. Die drei nach dem gleichen Schema gebauten, schlichten Gebäude mit schmucklosen Fassaden und jeweils zwei vierzimmrigen und einer dreizimmrigen Wohnung wurden im Laufe desselben Jahres fertig gestellt. Somit verfügte der Verein Ende 1906 bereits über 19 Wohnungen, alle mit Gartenanteil und Wasserleitung, 15 Wohnungen mit Leucht- und Nutgas. Die erste Hypothek für diese fünf Gebäude hatte die Versicherungsanstalt Württemberg übernommen. Ende 1906 zählte der Verein 51 Mitglieder, deren Haftsumme 11.800 Mark und deren Geschäftsanteile 2.713 Mark betrugen.

Auf die Geschäftsanteile wurden 4 % Dividende ausgegeben, die Spareinlagen mit 4 % verzinst. Kritik wurde am schlechten Besuch der Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und am Verhalten einiger städtischer Beamter dem Verein gegenüber geübt.

Es wurde betont, dass Wohnungen des Vereins gegen 10 % Zuschlag zum üblichen Mietpreis und gegen monatliche Vorauszahlung auch an Nichtmitglieder vermietet werden konnten. Von Mitgliedern, die eine Wohnung beanspruchten, wurde verlangt, dass sie mindestens ein Viertel des Geschäftsanteils, d. h. 50 Mark, einbezahlt hatten, damit der Verein über die notwendigen Sicherungen verfügte. Im Mai 1907 waren alle vereinseigenen Wohnungen vermietet.

Da die von vielen Baugenossenschaften in Anspruch genommene Versicherungsanstalt in Stuttgart vorerst keine Gelder zur Verfügung stellte und auch die sonstigen Gesuche um Darlehen wegen der „herrschenden Geldkrise“ weitgehend erfolglos blieben, konnte der Verein 1907 keine Neubauten errichten.

Durch Austritte, Wegzug und in zwei Fällen auch durch satzungsgemäßen Ausschluss sank die Mitgliederzahl bis Ende 1907 von 51 auf 40 ab. Die vereinseigenen Wohnungen waren an 19 Familien mit insgesamt rund 90 Personen vermietet. Der Mietpreis betrug jährlich für eine Dreizimmerwohnung 150 bis 204

Untere Burachstraße



1903

1904

1905

1906**1907****1908****1909**

1910

1911

1912

Mark, für eine Vierzimmerwohnung 270 bis 306 Mark, jeweils einschließlich Koch- und Nutzgasanschluss sowie Gartenanteil. 1907 betrugen die Aktiva des Vereins 81.646 Mark, die Passiva 81.320 Mark, der Reingewinn lag bei 326 Mark.

Bei der Generalversammlung am 9. Februar 1908 im Gasthof „Zum Heilig-Kreuz“ wurde beklagt, „dass durch die Lässigkeit eines Teiles der Mieter die Wohnungen in einem sehr bedauerlichen Zustand sich befinden, was für die Dauer nicht geduldet werden kann“. Im August 1908 lieh Bankier Ehrle dem Verein 2.000 Mark, um ausscheidende Mitglieder befriedigen zu können.

Am 06.01.1909 wurde auf einer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat für jedes der sechs vereinseigenen Häuser ein Hausmeister aus den Reihen der Mitglieder bzw. Bewohner bestimmt; dadurch sollte der Vorstand entlastet werden. Jeder Mieter wurde verpflichtet, seine Miete jeweils spätestens zur Monatsmitte zu zahlen. Dasselbe sollte für die Geschäftsanteile gelten. Die Mitgliederzahl sank bis Ende 1908 noch einmal, auf 38, ab. Eine Bautätigkeit des Vereins war wegen der Geldkrise wieder nicht möglich gewesen. Die Wohnungen des Vereins waren alle vermietet, 15 an Mitglieder, vier an Nichtmitglieder. Für 1908 wurden auf Geschäftsanteile 3,5 % und auf Spareinlagen 4 % Dividende bezahlt.

Durch ausstehende Zahlungen von Miete und Geschäftsanteilen sowie Prozesskosten, etwa gegen notorisch säumige Mieter, und wegen sonstiger Mietstreitigkeiten, ergab sich in jenen Jahren regelmäßig ein Fehlbetrag von rund 350 Mark.

Jeder Mieter wurde nun verpflichtet, seine Miete bis zum 5. des betreffenden Monats zu zahlen, andernfalls wurden 5 % Aufschlag, vom Verfalltag an gerechnet, erhoben. Angesichts des Kapitalmangels sollte die Werbung neuer Mitglieder intensiviert werden, „um möglichst viel eigenes Geld zu bekommen“.



Gemälde der Siedlung beim Kraftwerk, Gartenstraße, allerdings nicht vom Bau- und Sparverein, sondern 1924/26 von der Stadt gebaut. Saniert wurde sie aber komplett vom Bau- und Sparverein als Projektsteuer.

Die Stadt wird Mitglied

Am 9. Mai 1909 gründeten die Bau- und Sparvereine von Gmünd, Göppingen, Ludwigsburg, Klein-Eislingen, Kornwestheim und Ravensburg in Stuttgart den „Verband Württembergischer Baugenossenschaften“ als gemeinsame Interessenvertretung mit Sitz in Ludwigsburg.

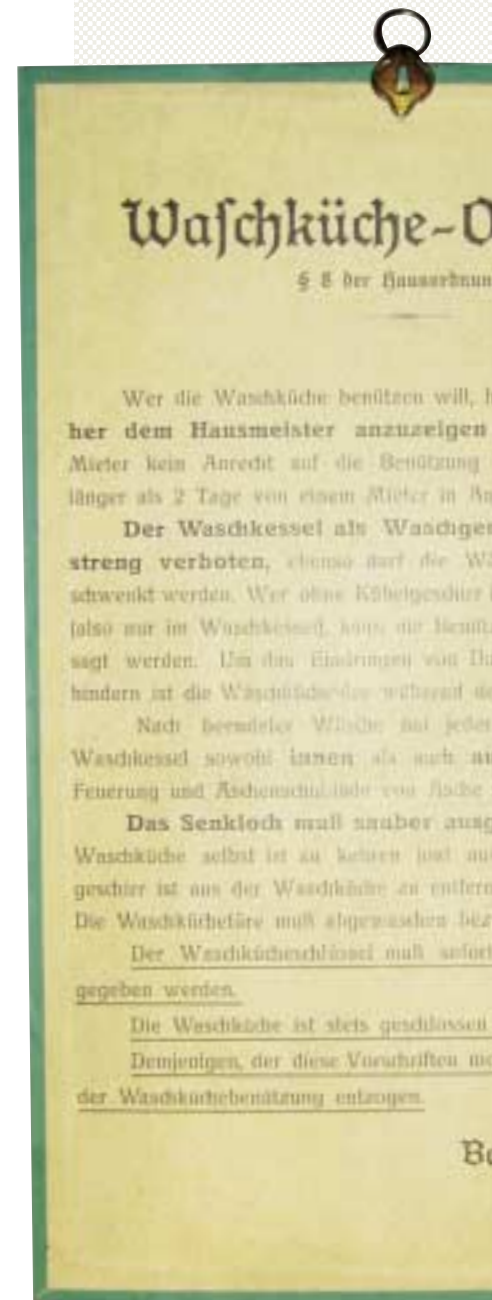
Nachdem Ende Oktober 1909 klar war, dass die Versicherungsanstalt das gewünschte Darlehen gewährte, konnte der Verein den Bau eines weiteren Hauses mit sechs Wohnungen, u. a. mit Nutzgas und elektrischer Hausklingel, in der Oberen Burachstraße in die Wege leiten. Architekt Theodor Beer lieferte die Pläne für den Neubau.

1910 wurde eine spezielle „Waschküche-Ordnung“ festgelegt und an den Waschküchentüren ausgehängt.

Wie schon das Vorjahr, so verlief auch das Geschäftsjahr 1910 erfreulich: Die Mitgliederzahl stieg auf 48 und von dem Reingewinn konnte an die Mitglieder 4 % Dividende ausbezahlt werden. Der Verein hatte in den vergangenen drei Jahren erheblich an eigenem Kapital zugenommen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen wollte man 1911 wieder bauen.

Trotz der erfolgreichen Entwicklung gab es vor allem in den Reihen des Vorstands und Aufsichtsrats auch jetzt immer wieder „Unzufriedenheit, Nörgeleien und Ausschwätzereien“, wie das Protokollbuch kritisch vermerkt. Dies rügte der 2. Vorsitzende Strobel, denn so würden „die mit großer Mühe erworbenen guten Mitglieder bald wieder Abschied nehmen“.

In einem Bericht an die Gewerbeinspektion in Stuttgart von 1911, teilte der Verein verschiedene, anlässlich der Volkszählung in der Stadt Ravensburg entdeckte Wohnungsmissstände mit. So sei festgestellt worden, dass in einer Zweizimmerwohnung elf erwachsene Personen wohnten; in vielen Wohnungen wurden Küchen als Schlafräume zweckentfremdet. Billige Wohnungen in älteren Häusern, die vor allem von Arbeitern genutzt wurden, waren teils durch Ungeziefer oder Ratten beeinträchtigt. Abhilfe, so der Verein, könnte nur durch den Neubau einer größeren Zahl von Arbeiterwohnungen geschaffen werden; bedauerlicher-



Untere Burachstraße



1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909**1910****1911**

1912

Ordnung

... auf solches 8 Tage vor-
 ... andernfalls hat der betr.
 ... derselben und darf nicht
 ... spruch genommen werden.
 ... chirr zu benützen ist
 ... im Kessel nicht ge-
 ... der Waschküche wascht,
 ... rung der Waschküche ent-
 ... mpf in die Keller zu ver-
 ... Waschens zu schließen.
 ... Waschküchenbenützer den
 ... ßen sauber zu reinigen,
 ... quier zu machen.
 ... geschöpft werden. Die
 ... arpschwenken. Das Käbel-
 ... en.
 ... abgetrocknet werden.
 ... Hausmeister zurück-

au- & Sparverein
 Ravensburg.



Haus in der
 Oberen Burachstraße



weise fehlte jedoch die hierzu nötige finanziel-
 le Unterstützung durch Staat oder Stadt, da die
 Mittel der Genossenschaft trotz ihrer merk-
 lichen Konsolidierung für einen derartigen
 Kraftakt nicht ausreichten.

Im Juni 1911 konnte man jedoch erfreut
 bekannt geben, dass die Stadt nach einstim-
 migem Gemeinderatsbeschluss erstmals den
 Verein finanziell kräftig unterstützte und ein zu
 3,5 % verzinsliches Darlehen in Höhe von
 15.000 Mark zur Verfügung stellte.

Der gesamte Besitz des Vereins wurde mitt-
 lerweise auf 121.533 Mark geschätzt.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus in
 der Oberen Burachstraße, u. a. mit Gasan-
 schluss, Kachelöfen, Emailherden, Terraz-
 zoschüttsteinen, sollte auch eine „Badeein-
 richtung“ entstehen. Der Mieter einer
 Wohnung in diesem Neubau musste sich aber
 verpflichten, dort mindestens drei Jahre woh-
 nen zu bleiben; ansonsten sollte er die Hälfte
 der Einrichtungskosten übernehmen. Erstmals
 erschien der Bericht zum sehr erfreulichen
 Geschäftsjahr 1911 in gedruckter Form (200
 Exemplare). Der Verein besaß Ende 1911 drei
 Doppelwohnhäuser mit zusammen 16 Woh-
 nungen und vier einfache Wohnhäuser mit
 zusammen elf Wohnungen.

Da die Wohnungen sehr begehrt waren, war
 1911 kein einziger Monat Mietausfall zu ver-
 zeichnen. Der Wert des gesamten, dem Verein
 gehörenden Areals betrug mit Häusern und
 Gärten nun 134.495 Mark; darauf bestand
 eine Pfandschuld von 85.860 Mark (64 %
 hypothekarische Belastung).

Die gesamten Mieteinnahmen betrugen 7.478
 Mark, das Geschäftsguthaben stieg um 3.279
 auf 15.308 Mark an, die Spareinlagen um
 1.137 auf 2.628 Mark, der Reingewinn betrug
 958 Mark.

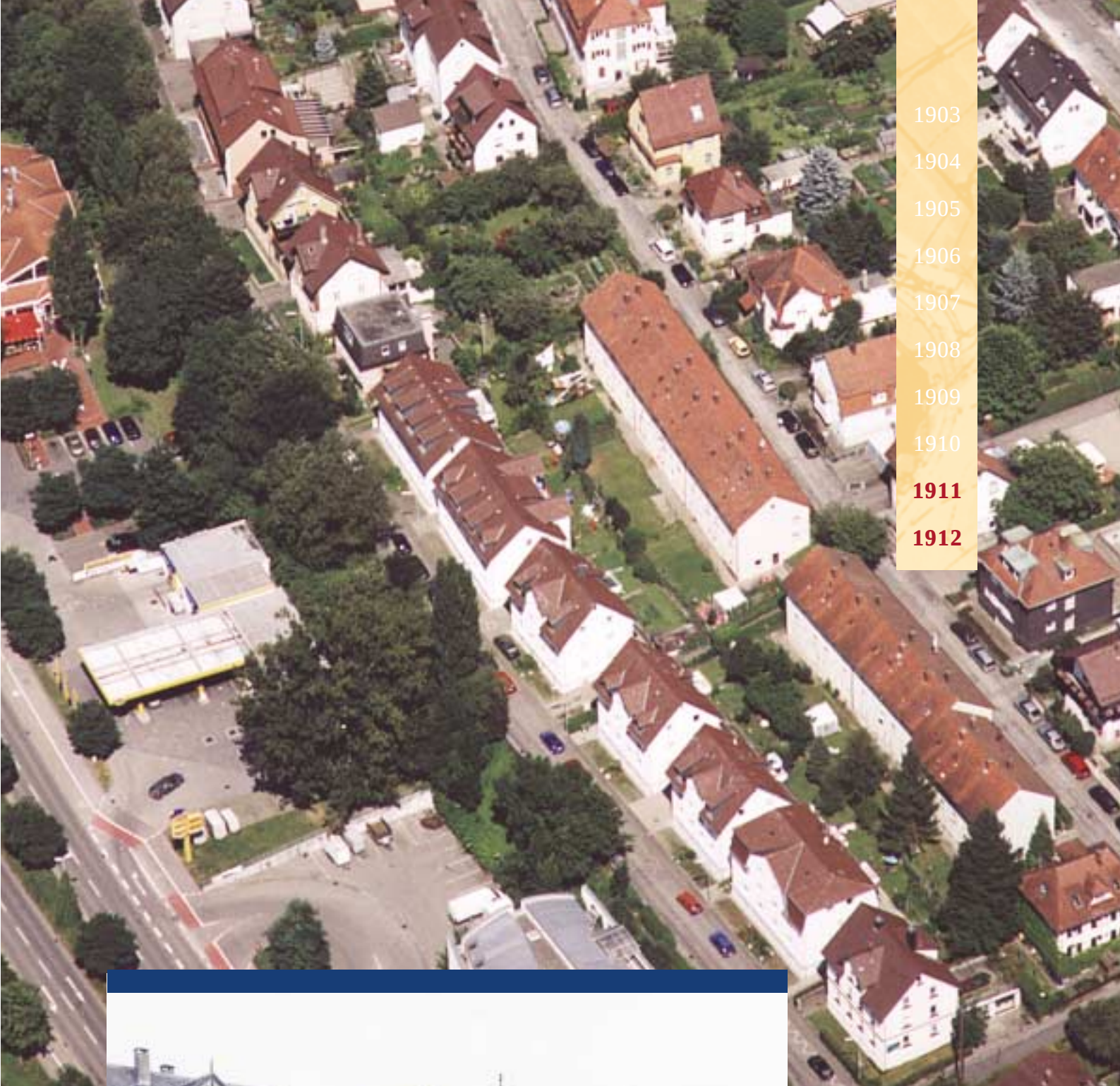
Ein sehr ermutigendes Zeichen war es, dass
 die Mitgliederzahl von 48 auf 65 wuchs und
 seit 1910 auch die Stadtgemeinde, Oberbür-
 germeister Reichle und Stadtamtman Paul
 Baur dem Verein als Mitglieder angehörten.
 Reichle versprach auch Unterstützung bei der
 nun anstehenden zentralen Aufgabe, dem Er-
 werb neuer Bauplätze.



Die Stadt hatte ein vitales Interesse an der Versorgung der Industriearbeiter mit preisgünstigen und gesunden Wohnungen, auch im Hinblick auf die dadurch mögliche Ansiedlung neuer Industriezweige bzw. die Erweiterung bereits bestehender Industriebetriebe.

Da Ravensburger Fabrikanten in den letzten Jahren teilweise eigene Arbeiterhäuser gebaut hatten, dem Bau- und Sparverein aber „ziemlich fern gestanden“ waren, rief der Verein sie Anfang 1912 mit Rundschreiben und Fragebogen zur Mitwirkung auf. Weil das Areal in Neuburg nun voll bebaut war, bot man an, Wohnhäuser in der Nähe von Fabriken zu errichten. Die akute Wohnungsnot belegte eine Statistik des 1911 für Wohnungsvermieter und Wohnungssuchende eingerichteten städtischen Wohnungsamts; demnach waren Wohnungen mit zwei, drei bzw. vier Zimmern derart gesucht, dass kaum die Hälfte der Anfragen berücksichtigt werden konnte.

Bedeutsam war, dass die Firma Escher-Wyss auf das Angebot des Vereins einging und mit 10.000 Mark, was 50 Geschäftsanteilen entsprach, beitreten wollte. Im Gegenzug sollte der Verein in der Nähe der Fabrik Arbeiterwohnungen erstellen. Zwei Drittel der Wohnungen sollten Escher-Wyss zur Verfügung stehen, Straßenbau sowie die Erschließung mit Gas und Wasser durch die Stadt erfolgen. Als Escher-Wyss den Erwerb von Geschäftsanteilen auf 12.000 Mark erhöhte und eine Schenkung von 1.000 Mark in Aussicht stellte, beschlossen am 25. März 1912 der Vorstand und Aufsichtsrat des Vereins zu bauen.



1903

1904

1905

1906

1907

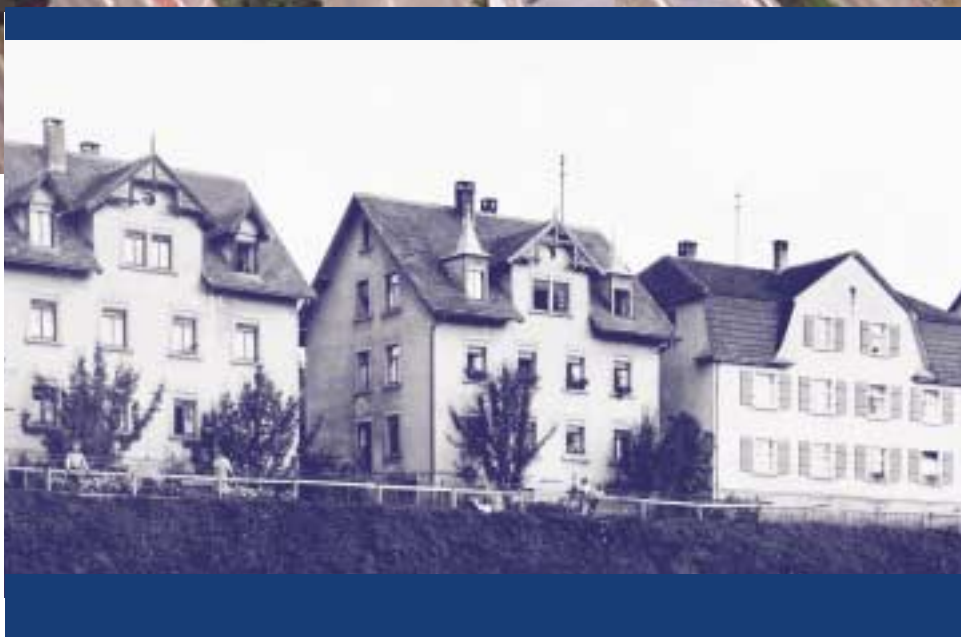
1908

1909

1910

1911

1912



*Die Obere und
Untere Burachstraße heute*

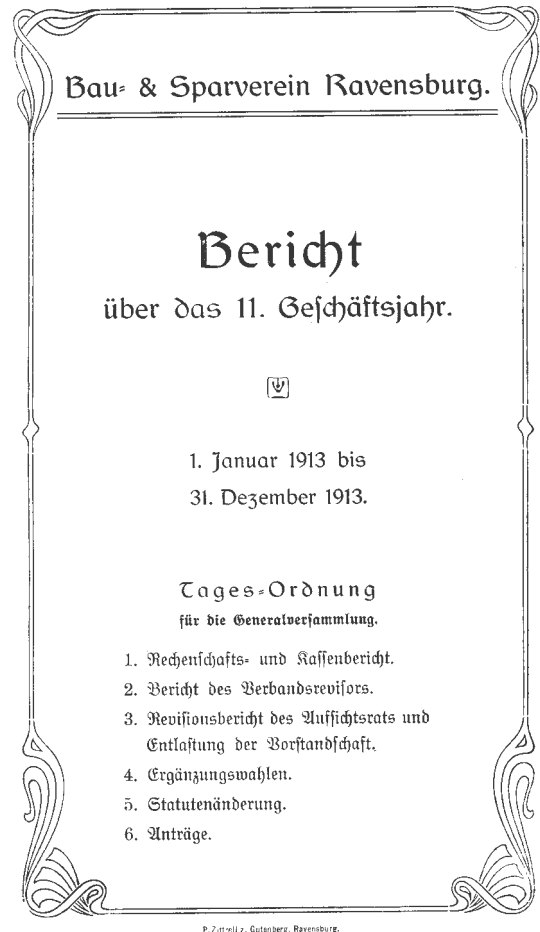
*links:
Untere Burachstraße*

Auf Burach folgt Rechenwiesen

Die Architekten Theodor Beer und Gustav Eichler, letzterer plante und baute 1925/27 den Nürburgring, sollten sich den Auftrag – vier Doppelwohnhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen – teilen. Von Escher-Wyss wurden 4.000 Quadratmeter in der Nähe der Fabrik (Rechenwiesen) zum Preis von 1 Mark pro Quadratmeter erworben. Als Mietpreise in den neuen Wohnungen wurden festgesetzt: Parterre 19 Mark, 1. Stock 19,50 Mark, 2. Stock 15 Mark. Zwei Häuser konnten bereits 1912 fertig gestellt, die beiden anderen 1913 bezogen werden. Die Wohnungen waren sehr begehrt. Escher-Wyss hielt nun rund ein Viertel des gesamten Geschäftskapitals; es war dies auch ein Zeichen des in Ravensburg recht guten Einvernehmens zwischen Industrie und Arbeiterschaft. Der Verein war nun relativ eng mit den Interessen dieses Betriebes verbunden, für den diese Unterstützung in verschiedener Hinsicht praktikabler war, als in Eigenregie Wohnungen für Werksangehörige zu bauen. Gut besucht war anlässlich der außerordentlichen Generalversammlung am 13.08.1912 im Lammsaal ein Lichtbildervortrag von Landeswohnungsinspektor Daser aus Stuttgart über „Gemeinnützige Bautätigkeit“.

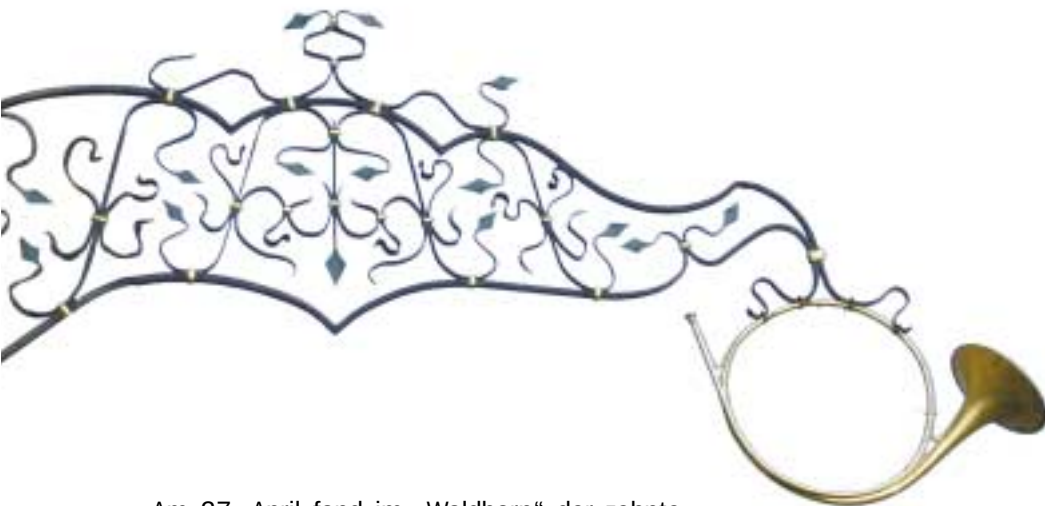
Der Verein zählte zu diesem Zeitpunkt 97 Mitglieder. Drei wurden wegen ausgebliebener Bezahlung der Geschäftsanteile ausgeschlossen, zwei weitere zur Bezahlung ermahnt.

Die Versicherungsanstalt Württemberg stellte 1912 dem Verein weitere 73.000 Mark auf erste Hypothek gegen Verzinsung von 3,5 % zur Verfügung; von der Stadtverwaltung Ravensburg, als Mitglied des Vereins, kamen zum Kauf eines Baugeländes im September weitere 4.000 Mark. Weitere Grundstücke in den Rechenwiesen wurden an Private verpachtet.



Das Geschäftsguthaben stieg im Geschäftsjahr 1912 von 15.308 auf stolze 36.721 Mark, während sich die Haftsumme von 18.400 ebenso stolz auf 41.000 Mark vermehrte. Der Gewinn betrug 3.533 Mark. Im März 1913 wurde die Mitgliederzahl mit 102 erstmals dreistellig.





1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

Am 27. April fand im „Waldhorn“ der zehnte Verbandstag der Baugenossenschaften Württembergs statt; dort wurde unter anderem der neue Name „Verband Württ. Bauvereine“ beschlossen.

1913 wurde der Bau eines weiteren Doppelwohnhauses in den Rechenwiesen begonnen, das bis zum Jahresende unter Dach war. Des Weiteren wurde ein Beamtenwohnhaus (Sennbad 9) mit drei Wohnungen zu je vier Zimmern fertig gestellt. Ende dieses Jahres besaß der Verein 13 Häuser mit zusammen 60 Wohnungen, in denen 330 Personen untergebracht waren. Sie erbrachten eine jährliche Miete von 15.000 Mark. Der Verein zählte zum Ende des Jahres 122 Mitglieder mit 227 Geschäftsanteilen; damit hatte sich die Mitgliederzahl in der kurzen Zeit seit 1911 fast verdoppelt. Nicht mehr so stark wie im Vorjahr wuchsen die Spareinlagen und die Geschäftsguthaben.

Der diskutierte Kauf eines 22.000 Quadratmeter großen Baugeländes in der Nähe des Wernerhofs bzw. der Galgensteige zum Bau von 26 Häusern (Pläne von Architekt Hermann Kiderlen) kam jedoch nicht zu Stande. Die verfügbaren Mittel des Vereins waren erschöpft

und die Versicherungsanstalt Württemberg knüpfte die Bereitschaft zur Gewährung des gewünschten Darlehens von 150.000 Mark an die Übernahme einer Bürgschaft in gleicher Höhe durch die Stadt. Das Ergebnis der Stadtratsentscheidung: Die Höhe der vom Verein gewünschten Bürgschaft wurde nicht akzeptiert und stattdessen ein Darlehen von 16.666 Mark angeboten. Dies akzeptierten die Versicherungsanstalt und der Verein nicht.

Zwar hatte Oberbürgermeister Reichle das Anliegen des Bau- und Sparvereins vehement befürwortet, doch waren im Stadtrat auch Widerstände gegen Eingriffe in den freien Bau- und Markt artikuliert und die Interessen der Grund- und Hausbesitzer verfochten worden. So äußerte zum Beispiel ein Gemeinderat: „Auch müsse erwogen werden, ob nicht dadurch einer gesunden Entwicklung der Stadt vorgegriffen werde. Es müsse deshalb noch genau untersucht werden, ob eine unantastbare Statistik vorliegt und ob die Gebäude in der Altstadt durch den Bau von Arbeiterwohnhäusern nicht entwertet werden.“ Diese Debatte wurde auch in den Leserbriefspalten der örtlichen Zeitung weitergeführt.

Die Rechenwiesen



*Auf dem Ravensburger
Bahnhof: Verabschiedung
von Soldaten in den
Ersten Weltkrieg*



Die schwierige Kriegs- und Nachkriegszeit



Die Fertigstellung des Doppelwohnhauses Rechenwiesen Nr. 9–10 mit drei Dreizimmer- und drei Vierzimmerwohnungen Mitte 1914 war für Jahre die letzte Bautätigkeit des Vereins. Die Nachfrage nach Wohnungen war trotz der vielen Bemühungen nach wie vor sehr groß, da die Einwohnerzahl stark gewachsen war. 1913 kamen auf 100 Wohnungen 178 Wohnungssuchende.

Über Wohnungsmissstände in Ravensburg wurde berichtet, dass manche Familien mit sechs oder sieben Mitgliedern in Zweizimmerwohnungen zusammengepfercht lebten und alle ein gemeinsames Schlafzimmer benutzten. Es war ihnen nicht möglich, eine größere Wohnung zu erschwinglichem Preis zu bekommen. Der Kauf eines von der Stadt (auf Initiative von Oberbürgermeister Reichle) angebotenen sonnigen und stadtnahen Geländes in den Fischgruben (zwischen Wassertreter und Spohnstraße) zur Erstellung von vier Wohnhäusern, wurde vom Verein 1914 zunächst bis Kriegsende zurückgestellt.

Während der Kriegszeit machten der Mangel an Arbeitskräften im Baugewerbe, die hohen Preise für Baustoffe und die Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Geldern, für den Verein das Bauen unmöglich. Man konzentrierte sich auf die innere Konsolidierung und die Werbung neuer Mitglieder, genoss nach wie vor die Unterstützung von Oberbürgermeister Reichle und plante für die Zeit nach Kriegsende.



*Marschierende Soldaten
am Rathaus*

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

Bereits 1915 machten sich die Kriegsauswirkungen bemerkbar. Einige Wohnungen standen für kürzere Zeit leer und so manche Familie konnte ihrer Mietverpflichtung nicht mehr nachkommen.

1914 war im Deutschen Reich ein Kündigungsschutz für Kriegsteilnehmer und ihre Familienangehörigen eingeführt worden.

Die Mieteinnahmen betrugen insgesamt 14.800 Mark. Durch strenge Sparsamkeit konnte sogar noch ein Reingewinn von 2.140 Mark erzielt und 4 % Dividende ausbezahlt werden. Trotz der Kriegsereignisse gingen die Spareinlagen nur um 509 Mark zurück, während das Geschäftsguthaben sogar um 2.110 Mark anwuchs, so dass die Gesamteinlagen 50.113 Mark betrugen, wie auf der Generalversammlung am 14. Februar 1916 berichtet werden konnte.

Die Mitgliederzahl war um neun auf 122 zurückgegangen, während die Geschäftsguthaben jedoch von 40.717 Mark auf 42.826 Mark gestiegen waren. Der Wert der 18 vereinseigenen Gebäude betrug 241.596 Mark, das Gesamtvermögen 249.833 Mark. Dem standen Hypotheken in Höhe von 188.651 Mark gegenüber. Der Gewinn betrug 2.012 Mark.

1916 wurde Stadtamtmann Paul Baur als Nachfolger von Wilhelm Beurer zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt, ein Amt, das er bis 1936 bekleiden sollte.

Im Frühjahr 1917 war der Mangel an Arbeiterwohnungen bereits eklatant. Eine Statistik des städtischen Wohnungsamtes belegt dies sehr klar. Bei Zweizimmerwohnungen standen 75 Gesuchen lediglich zwölf Angebote gegenüber. Bei Dreizimmerwohnungen war das Missverhältnis noch krasser, 99 Gesuchen standen nur 13 Angebote gegenüber.

Besonders schwer taten sich kinderreiche Familien. Angesichts der großen Nachfrage stiegen die Mietpreise in der Stadt immer weiter.

Das Wohnungsamt appellierte an die Stadt und auch an den Bau- und Sparverein, dringend Abhilfe zu schaffen, notfalls auch durch Bereitstellung von Notwohnungen.

Da viele Beschäftigte der im Krieg stark expandierenden Friedrichshafener Zeppelin Luftschiffbauwerke in Ravensburg wohnten, wurde der große Mangel an Wohnungen vor allem auch darauf zurückgeführt. Eine Bitte um Beteiligung am Ravensburger Bau- und Sparverein, nach dem Vorbild von Escher-Wyss, lehnte die Zeppelin-Direktion jedoch ab.

Die Konsolidierungspolitik des Bau- und Sparvereins war unter den schwierigen Umständen einigermaßen erfolgreich; eine wenn auch langsame Aufwärtsbewegung war erkennbar. 1917 hatte der Verein 126 Mitglieder; die Spareinlagen waren auf 8.212 Mark, das Geschäftsguthaben auf 47.351 Mark gestiegen. Der Reingewinn erhöhte sich um 1.000 auf 3.087 Mark, so dass 4 % Dividende verteilt und 900 Mark für Hausreparaturen und den Straßenbau zurückgestellt werden konnten. Mieter, die noch nicht „Genossen“ waren, wurden zum Beitritt aufgefordert, da ihnen sonst eventuell zugunsten wohnungssuchender Mitglieder gekündigt würde.

*Damals wie heute:
Kinderreiche Familien
finden nur schwer genü-
gend große und bezahl-
bare Wohnungen.*



Der Bau von Mehrfamilienhäusern sollte den Wohnungsmangel rasch beheben.

*links: Rechenwiesen
unten: Spohnstraße*



Da absehbar war, dass nach Ende des Krieges die „Kleinwohnungsnot“ noch deutlich zunehmen würde, warb der Verein in Zeitungsanzeigen Anfang 1918 um Mitglieder; er könne umso erfolgreicher wirken, je höher die Mitgliederzahl sei. Angesichts der großen Wohnungsnot hatte der Verein mit seinem Werben durchaus Erfolg. Er gewann im Laufe des Jahres 50 neue Mitglieder mit 89 Geschäftsanteilen hinzu, darunter auch Fürst Max von Waldburg-Wolfegg und Stadtbaumeister Eugen Beck.

War während des Ersten Weltkrieges die Bautätigkeit zum Erliegen gekommen, so stellte sich das Wohnungsproblem nach seinem Ende durch heimkehrende Soldaten und junge Paare, die ihre Familiengründung wegen des Fronteinsatzes zunächst verschoben hatten, noch drückender dar. Im Februar 1919 standen in Ravensburg dem spärlichen Angebot von 14 Wohnungen 375 Gesuche gegenüber. Deshalb beschloss die Generalversammlung des Bau- und Sparvereins im März 1919, möglichst schnell 25 Wohnungen mit je drei Zimmern und neun Wohnungen mit je vier Zimmern zu errichten, die vor allem in Doppelwohnhäusern auf den Rechenwiesen, in einem Doppelwohnhaus auf dem Grundstück in der Spohnstraße sowie in Neuburach, in der Nähe des Kraftwerks, entstehen sollten.

Auf Bitten des Vereins erklärte sich der Gemeinderat am 20. März 1919 damit einverstanden, die Abgabe der Grundstücke in der Spohnstraße und in Neuburach im Wert von jeweils 6.000 Mark mit der Übernahme von 60 Geschäftsanteilen zu je 200 Mark zu verrechnen. Betrug die Baukosten für neun Gebäude vor dem Krieg rund 176.000 Mark, so beliefen sich die Kosten für ein vergleichbares Bauvolumen infolge der fortgesetzten Teuerung nun auf 450.000 Mark.

Durch Beschlüsse des einstigen Bundesrates und der neuen Reichsregierung sollten von der Überteurungssumme drei Sechstel vom Reich, zwei Sechstel vom württembergischen Staat und ein Sechstel von der Gemeinde getragen werden. Für den Verein blieb eine Gesamtsumme von rund 180.000 Mark. Davon waren von der Landesversicherungsanstalt gegen erste Sicherheit 108.000 Mark (60 %) und von der Stadt als 2. Hypothek 36.000 Mark (20 %) in Aussicht gestellt, so dass vom Verein 36.000 Mark (20 %) aufzubringen waren. Infolge des Grundsatzes, keine hohen Gewinne in Rechnung zu stellen, waren die Mieten der Vereinswohnungen sehr mäßig geblieben und während des Krieges „nur“ um 15 Prozent gestiegen.

1913

1914

1915

1916

1917

1918**1919****1920**

1921

1922

Da diese Mietpreise insgesamt auf den Mietpegel in der Stadt regulierend einwirken sollten, rief der Verein dazu auf, „möglichst alle Mieter der Stadt [sollten] dem Verein beitreten, der durch seine Tätigkeit jeden Mieter gegen ungerechtfertigte Wohnungsverteuerung schützt.“ Schließlich wurde in diesem Jahr der Bau eines Doppelhauses auf den Rechenwiesen und von zwei Doppelhäusern in der Spohnstraße begonnen.

Um die Bautätigkeit auch unter dem Blickwinkel von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen trotz der fortlaufenden Geldentwertung wieder in Gang zu bringen und um ein Zeichen der Hoffnung zu setzen, übernahm die Stadt Überteurungskosten in Höhe von 150.000 Mark sowie die Mehrkosten, sollten sie 420.000 Mark übersteigen. Dieses großzügige Entgegenkommen der Stadt sowie die stolze Zahl von 58 neu beigetretenen Mitgliedern, ermöglichten dem Verein die Übernahme weiterer Baugelder in Höhe von 138.000 Mark und trotz der sehr schwierigen Beschaffung des Baumaterials, den Bau der drei Häuser. Bei den Mitgliederzahlen wurde 1919 der Erfolg des Vorjahres noch übertroffen; die Gesamthöhe der Anteile stieg von 392 auf 713, die Haftungssumme von 78.400 auf 142.600 Mark, die Spareinlagen steigen von 11.824 auf 32.594 Mark.



links:

Der Wohnungsbau
auf den Rechenwiesen
Foto: um 1925/30



Wenn die Kosten explodieren ...

Bedingt durch die laufend steigenden Unkosten musste im März 1920 der Mietzins um 20 Prozent erhöht werden. Zum

01.07.1920 konnten die 18 Wohnungen in den neu erbauten Doppelwohnhäusern Spohnstraße 12/14/16/18 sowie Rechenwiesen Nr. 11/12 bezogen werden. Die Gesamtbaukosten für die drei Doppelwohnhäuser hatten schließlich 993.400 Mark betragen und den Voranschlag somit um mehr als das Doppelte überschritten. Die Überteuerungskosten von rund 720.000 Mark wurden durch Beschluss des Gemeinderats als Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot von der Stadt übernommen. Erneut sprang auch die Firma Escher-Wyss dem Verein zur Seite, indem sie ein niederverzinsliches Darlehen zusicherte, was den Bau weiterer Mietshäuser ermöglichte.

Auch das Geschäftsjahr 1920 verlief zufriedenstellend; 42 Mitglieder traten ein. Der Reingewinn betrug 8.402 Mark. Die Spareinlagen konnten mit 4 % verzinst und 4 % Dividende ausgeschüttet werden.

Auf der Generalversammlung 1921 wurde der Bau von zwei Doppelwohnhäusern auf den Rechenwiesen und von zwei bzw. drei Doppelwohnhäusern in den Fischgruben beschlossen.

Durch die Zunahme um die stolze Zahl von 107 Mitgliedern, vor allem aus den Reihen der Wohnungssuchenden, war 1921 ein Stand von 352 Mitgliedern mit 1.162 Geschäftsanteilen erreicht.

In den im Bau befindlichen fünf Wohnhäusern konnten bis Ende dieses Jahres bereits 18 Wohnungen bezogen werden.

Die Zuschüsse vom Reich und vom Staat Württemberg beliefen sich auf 870.000 Mark, diejenigen der Stadt auf 420.000 Mark. Doch infolge der immer schneller steigenden Inflation waren die Baukosten kaum mehr kalkulierbar; sie explodierten zusehends.

Die Finanzierung der Bauten wurde immer schwieriger; Kostenvoranschläge wurden laufend über den Haufen geworfen und machten weitere Zuschüsse von Staat und Stadt erforderlich.

Architekten und Handwerker hatten mit größten Schwierigkeiten zu kämpfen; Holz und Zement waren kaum mehr zu beschaffen. Bankier Sauer kam dem Verein durch hohe Verzinsung der Einlagen wie durch eine sehr kulante Spesenberechnung zu Hilfe. Zudem brachten verschiedene Handwerksmeister für den Verein Opfer. Auch aus den Kreisen der Bürgerschaft gab es finanzielle Unterstützung.

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920**1921****1922**

Fol. _____

Rechnung für Den 20. 1922

Aug 10 10	Übertrag	
	1. Zement 5.300.-	
26.10.	Kauf 27 St. 0 75.600.-	
	Kauf 40	
	Kauf 532	
Sept. 2-1	Kauf 532	
	Kauf 1	
	Kauf 40 1/2	
	Kauf 1	
	3. Zement 6.800.-	
	Verhalten	
	Rest Guthaben	
	Samstender haben Georg Winkler	

Spohnstraße



Inflation



*Hans Mantz wurde 1922
Nachfolger des verstorbenen
Oberbürgermeisters
Andreas Reichle.*

Der Gesamtbesitz des Vereins wurde infolge der zunehmenden Inflation im April 1922 bereits mit 11 Millionen Mark veranschlagt. Trotz aller Bauanstrengungen unter widrigen Umständen waren in Ravensburg im April 1922 noch immer 120 Wohnungssuchende registriert.

Auf der Generalversammlung am 8. April 1922 wurden sehr wichtige Statutenänderungen beschlossen. Um eine Angleichung an die Normalstatuten württembergischer Bauvereine zu erreichen, wurde der Vorstand auf drei Mitglieder verkleinert, der Aufsichtsrat jedoch auf neun Mitglieder erweitert; jedes Jahr hatten nun ein Vorstandsrepräsentant und drei Aufsichtsratsmitglieder auszuscheiden.

Mit Blick auf die fortschreitende Geldentwertung wurde der Geschäftsanteil auf 300 Mark festgesetzt, wobei ein einzelnes Mitglied nun bis zu 500 Geschäftsanteile erwerben konnte. Die Haftsumme wurde ebenfalls auf 300 Mark fixiert. Um trotz des Geldmangels von Staat,

Stadt und Verein bauen zu können, wurde bei der Generalversammlung am 8. April 1922 beschlossen, die Mietshäuser Rechenwiesen 13 und 14 für 1 Mio. Mark an die Firma Escher-Wyss zu verkaufen und ein von ihr angebotenes niederverzinsliches Darlehen von 400.000 Mark anzunehmen. Die Generalversammlung beschloss unter der Voraussetzung, dass die Rentabilität gesichert sei und die Mietpreise der alten Wohnungen nicht erhöht werden müssten, zunächst ein weiteres Mietshaus zu errichten. Ferner wurde beschlossen, dass Kleintier- und Geflügelställe so anzulegen seien, dass andere Mieter nicht belästigt und deren Gärten nicht beschädigt werden. Aus feuerpolizeilichen Gründen wurde die Lagerung von Heu und Stroh in den vereinseigenen Wohnhäusern untersagt.

Die Stadt Ravensburg stellte dem Verein 1922 für den Wohnhausbau 105.000 Mark Baukostenzuschüsse zur Verfügung. Bis Ende 1922 stieg die Mitgliederzahl auf 391; die Gesamteinlagen nahmen um 349.080 auf 786.178 Mark zu. Das Schweikertsche Grundstück wurde erworben und man begann dort schließlich den Bau eines Hauses mit zwei Wohnungen, eines mit drei Wohnungen und eines Doppelwohnhauses mit vier Wohnungen. Bereits zwei Monate nach Baubeginn mussten die Kosten angesichts der galoppierenden Inflation auf 5 Mio. Mark veranschlagt werden; vom Staat wurden 1,5 Mio. Mark und von der Stadt 1 Mio. Mark an Darlehen aufgenommen. Dem neuen Oberbürgermeister Hans Mantz dankte man für seine Unterstützung.



1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923 musste der Bau- und Sparverein unter anderen auch das Haus Sennerbadstraße 9 verkaufen.

Da im April 1923 die Errichtung einer Wohnungseinheit mit drei Zimmern bereits auf 20 Mio. Mark veranschlagt war, konnte der Verein in diesem Jahr nicht bauen. Auf der Generalversammlung Anfang April 1923 konnte man zwar darauf verweisen, dass Darlehen samt Zinsen und hohe Baukostenzuschüsse an den württembergischen Staat und die Stadt zurückbezahlt wurden; schließlich war der Verein gezwungen, mehrere Häuser zu veräußern, um die aufgenommenen Baugelder abdecken zu können. So wurden die Neubauten am Kraftwerk und in der Zeppelinstraße veräußert. Auch die sechs Häuser in der Rechenwiesenstraße und Haus in der Sennerbadstraße 9 wurden an die Firma Escher-Wyss verkauft.

Damit waren die bisher von dieser Firma gewährten Darlehen in einer Gesamthöhe von 1 Mio. Mark getilgt sowie sämtliche Verpflichtungen des Vereins gegenüber Escher-Wyss erfüllt. Der Verein zahlte nun alle Hypotheken und Darlehen bei der Landesversicherungsanstalt, der Baudarlehensverwaltung, der Oberamtssparkasse und der Stadt Ravensburg zurück, damit die teilweise bis zu 7 % betragenden Zinsen nicht weiterbezahlt werden mussten.



Aufschwung und Rückschläge

(1924–1930)

Bei der Generalversammlung im Juni 1924 stand der Verein vollständig schuldenfrei da. Allerdings wurde konstatiert, dass die niedrigen Mietpreise in keinem Verhältnis mehr zu den anfallenden Reparaturkosten standen.

Nach dem Ende der Inflation konnten die Guthaben der Mitglieder wieder zum vollen Goldmarktwert umgestellt werden.

Die Hypothekendarlehen der Versicherungsanstalt Württemberg und der Oberamtssparkasse waren mit 25 Prozent aufzuwerten. In der Eröffnungsbilanz zum 01.01.1924 betrugen der Wert der Grundstücke 145.255 Goldmark, die Geschäftsguthaben der Genossen 91.559 Goldmark und die Spareinlagen 17.490 Goldmark. Bei dieser Generalversammlung wurde durch Satzungsänderung die Kündigungsfrist für einen Austritt auf zwei Jahre und der Geschäftsanteil auf 100 Mark festgesetzt.

Die Folgen der Inflation waren noch länger spürbar; im ersten Halbjahr 1924 gab es keine Neueintritte, im zweiten Halbjahr nur sechs. Als nach der Generalversammlung trotz großer Probleme bei der Geldbeschaffung wieder Bauaktivitäten in Angriff genommen wurden, stieg auch das Interesse am Verein wieder, was sich vor allem darin zeigte, dass zahlreiche „alte“ Mitglieder mehr Geschäftsanteile übernahmen, als aufgrund des Generalversammlungsbeschlusses notwendig waren. So erwarben 69 alte Mitglieder weitere 417 Geschäftsanteile. Ende 1924 wurden 402 Mitglieder mit 828 Geschäftsanteilen gezählt; die Haftsumme hatte sich um 42.800 auf 82.800 Reichsmark (RM), die Geschäftsguthabeneinlagen um 3.755 auf 95.324 RM erhöht.

Gebaut wurde 1924/25 an der Reichlestraße.

Das in Backsteinmauerwerk errichtete Doppelwohnhaus Nr. 15/17 mit vier Dreizimmerwohnungen und das ebenfalls vollständig massiv gebaute Wohnhaus Nr. 19 waren im Frühjahr 1925 fertig gestellt. Um den bei früheren Bauten geäußerten Vorwürfen zu entgehen, die Häuser seien „zu leicht gebaut“ und die Zimmer zu klein bemessen, ließ man bei diesen Neubauten große Sorgfalt walten und nahm selbst eine Erhöhung der Baukosten in Kauf.

Für die Erstellung einer Wohnung im Gebäude Reichlestraße 15/17 mit drei schönen Zimmern, einem Mansardenzimmer, Küche, Keller, elektrischem Licht, Kochgas und Gartenanteil waren zunächst 12.000 RM eingeplant; die Kosten erhöhten sich jedoch auf rund 15.000 RM.



Wassertreter 15/17,
Architekt
Hermann Kiderlen

*Im Wassertreter und
in der Reichlestraße
wurde erstmals
„luxuriös“ gebaut.*

*Haus Reichlestraße 19,
Architekt Gustav Eichler*





1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

Ravensburg-Am Viehmarkt

Der Viehmarkt (heute: Südlicher Marienplatz) nach dem Rathausumbau von 1930

Kostete vor dem Ersten Weltkrieg die Erstellung einer Wohnungseinheit im Durchschnitt 7.000 Mark, so waren es nun rund 16.000 RM. Dies hatte zur Folge, dass die Mietpreise für Arbeiter und kleine Angestellte zu hoch wurden. Im Verein wurde eine grundsätzliche Debatte darüber geführt, ob es unter diesen Umständen noch sinnvoll sei weiter zu bauen, da infolge dessen doch nur an Wohlhabendere vermietet werden könnte.

Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die vorhandene Baureserve von 28.000 RM heranzuziehen, um die Mieten reduzieren zu können und so die Vergabe einiger der neuen Wohnungen auch an finanziell schwächer gestellte Interessenten zu ermöglichen.

Der Verein war stolz darauf, bereits 1925 wieder eine Dividende von 4 % auf die Geschäftsanteile verteilen und die Spareinlagen mit 6 % verzinsen zu können.

Mit dem 1925 auf rund 107.000 RM berechneten Reinvermögen (47.000 RM Reserven, 60.000 RM Wert der Grundstücke und Gebäude), konnte der Verein nach der überstandenen Inflation sehr zufrieden sein.

Unter schwierigen Umständen waren in der kurzen Zeit zwischen 1919 und 1925 insgesamt 65 Wohnungen errichtet worden. Das Geschäftsjahr 1925/26 entwickelte sich dann jedoch besorgniserregend. Zum einen wurden die, die Vorkriegspreise um 160 Prozent übersteigenden Kostenvoranschläge, aufgrund der Übertreibung, um weitere 70 Prozent überschritten. Zum anderen verlangten die Landesversicherungsanstalt und die Oberamtssparkasse Ravensburg die aufwertungsberechtigten Hypotheken zurück, insgesamt 41.000 RM. Bei der Umstellung auf Goldmark war jedoch bedauerlicherweise keine Rücklage für diesen Zweck vorgesehen worden. Diese Entwicklungen führten zu einer monatlichen Mieterhöhung von durchschnittlich 4 RM.

Für Neubauten am Wassertreter und an der Reichlestraße stellte die Landesversicherungsanstalt für die Gewährung eines weiteren Darlehens von 40.000 RM die Bedingung, dass die beteiligten Handwerker zu einem Nachlass an ihren Forderungen bereit waren.



Die „bessere“ Bauweise ließ für Arbeiter unbezahlbare „Villenhäuser“ entstehen.

Vergleich: links Spohnstraße, rechts Obere Burachstraße.

Von den 33 beteiligten Handwerksmeistern willigten 28 ein, einen Nachlass von 5 % und weitere 10 % als Geschäftsanteil oder Darlehen zu gewähren.

Durch das Darlehen der Landesversicherungsanstalt und eines weiteren der Stadt in Höhe von 32.000 Mark, konnten die Handwerker bezahlt werden.

Der Bau- und Sparverein zählte nun 420 Mitglieder mit 938 Geschäftsanteilen. Die jährlichen Mieteinnahmen betrugen 20.722 RM (12.644 RM „wirkliche Einnahmen“ und 8.078 RM, die aus Umlagen, Wasserzins, Müllabfuhr usw. resultierten). Das Geschäftsguthaben der Mitglieder betrug 104.723 RM.

In der Generalversammlung am 11. September 1926 entwickelte sich eine lebhafte Debatte um die Prioritäten beim Bau der 1924/25 erstellten Wohnhäuser des Vereins. Das Mitglied Franz Fürst bemängelte, „dass Wohnungen für Arbeiter und kleine Angestellte nicht gebaut worden seien, sondern Häuser, welche als ‚Villenhäuser‘ bezeichnet werden müssen, während verschiedene Wohnungen in den Häusern in der Spohnstraße sehr zu wünschen übrig lassen“.

Der Vorsitzende des Vereins, Friedrich Scheer, erwiderte darauf, dass der Vorstand nur die Beschlüsse der letzten Generalversammlung durchgeführt habe, die klar verlangten, „dass ‚besser‘ gebaut werde und keine ‚Lufthäuser‘ mehr erstellt werden. Von einem Luxus in den neuerbauten Häusern könne nicht gesprochen werden“.

Durch Kündigung, Ausschluss (z. B. wegen säumiger Einzahlung der Geschäftsanteile) und Todesfälle reduzierte sich die Mitgliederzahl bis Ende 1926 auf 386. Der Verein besaß zu diesem Zeitpunkt 2 Zwei-, 49 Drei-, 23 Vier- und eine Fünzimmerwohnung sowie ein Vereinsbüro mit Sitzungszimmer.

Vor allem Mitglieder und Handwerker, die durch die Bautätigkeit des Vereins Arbeitsgelegenheit gefunden hatten, kamen dem Verein im schwierigen Geschäftsjahr 1926 freiwillig finanziell entgegen und halfen mit, die Krise zu überwinden. Wiederum ließ der kleine Reingewinn keinen Spielraum für die Ausschüttung einer Dividende.

Gegen den Beschluss der Generalversammlung vom 11. September 1926, den Geschäftsanteil von 100 auf 200 RM zu erhöhen, wurde von mehreren Mitgliedern Protest angemeldet. Sie seien aufgrund der wirtschaft-



Wassertreter

1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932

lichen Verhältnisse nicht in der Lage, dem nachzukommen. Da sich auf der Generalversammlung von 1927 für einen Aufhebungsantrag eine Mehrheit abzeichnete, aber gleichzeitig nachteilige Auswirkungen auf bereits zugesagte Gelder der Landesversicherungsanstalt befürchtet wurden, verständigte man sich darauf, eine Abstimmung mit dem Hinweis zu vermeiden, dass „eine Zeit für die volle Nachzahlung nicht vorgeschrieben ist“.

Wie im Vorjahr konnte der Verein aufgrund der finanziellen Lage auch 1928 nicht bauen. Ihm fehlte dadurch der Schwung. Die Zahl der Mitglieder reduzierte sich bis Ende 1928 auf 329. Die auffallend hohe Zahl von Kündigungen wirkte sich jedoch finanziell nicht gravierend aus, da es sich zumeist um so genannte „Inflationsmitglieder“ handelte, die nach der Umstellung auf Goldmark ihren Verpflichtungen nicht mehr nachgekommen waren.

Anlässlich der 25-Jahr-Feier des Vereins 1928 blickte man zufrieden zurück „mit dem Bewusstsein, nicht nur den Mitgliedern, sondern auch der Allgemeinheit durch Erstellung guter, gesunder Wohnungen mit tunlichst niederen Mietzinsen gedient und zur Linderung der Wohnungsnot beigetragen zu haben“ (Oberschw. Anzeiger v. 30.04.1928).

Auf der Hauptversammlung von 1929 wurden, angesichts der konsolidierten finanziellen Lage des Vereins wie auch zur Mobilisierung neuer Mitglieder, nachdrücklich neuerliche Baumaßnahmen gefordert.

Es wurde kritisch bemerkt, dass die nötigen Eigenmittel dem Verein zur Verfügung stünden, „wenn nicht eine größere Anzahl zahlungsfähiger Mitglieder mit ihren Zahlungen im Rückstand wäre“.

Um zu höheren Eigenmitteln zu gelangen, schlug der Verband vor, jedes neue Mitglied, das eine Wohnung des Bau- und Sparvereins mieten wollte, zu verpflichten, drei Geschäftsanteile zu erwerben und die Summe möglichst vor Einzug einzubezahlen. Des Weiteren wurde auch die Einführung von Zwangsspareinlagen diskutiert.

Der Gesamtumsatz des Vereins betrug 1928 rund 62.000 RM und setzte sich aus 39.500 RM Mieteinnahmen und rund 22.500 RM Geschäfts- und Spareinlagen zusammen. Der Gewinn in Höhe von 3.900 RM floss in die satzungsgemäße Rücklage, die Hilfsrücklage und die Gebäudeunterhaltungsrücklage.

Geschäftsguthaben					
Datum	Anzahl	Rückzahl		Einzahlung	
		4	5	4	5
1922	Rechenzug	-	-	115,-	
Juni 2	Einzahlung	-	-	5,-	
Juli 1	do	-	-	5,-	
Aug 2	do	-	-	5,-	
	ab 41% Umlage			67,65	
1924				5,-	
1925	Einzahlung			5,-	
1926	do			5,-	
Jan 9	do			5,-	
Feb 5	do			5,-	
Mär 5	do			5,-	
Apr 7	do			12,-	
1927	do			5,-	
1928	do			5,-	
1929	do			5,-	
1930	do			5,-	
1931	do			5,-	
1932	do			5,-	
1933	do			5,-	
1934	do			5,-	
1935	do			5,-	
1936	do			5,-	
1937	do			5,-	
1938	do			5,-	
1939	do			5,-	
1940	do			5,-	
1941	do			5,-	
1942	do			5,-	
1943	do			5,-	
1944	do			5,-	
1945	do			5,-	
1946	do			5,-	
1947	do			5,-	
1948	do			5,-	
1949	do			5,-	
1950	do			5,-	
1951	do			5,-	
1952	do			5,-	
1953	do			5,-	
1954	do			5,-	
1955	do			5,-	
1956	do			5,-	
1957	do			5,-	
1958	do			5,-	
1959	do			5,-	
1960	do			5,-	
1961	do			5,-	
1962	do			5,-	
1963	do			5,-	
1964	do			5,-	
1965	do			5,-	
1966	do			5,-	
1967	do			5,-	
1968	do			5,-	
1969	do			5,-	
1970	do			5,-	
1971	do			5,-	
1972	do			5,-	
1973	do			5,-	
1974	do			5,-	
1975	do			5,-	
1976	do			5,-	
1977	do			5,-	
1978	do			5,-	
1979	do			5,-	
1980	do			5,-	
1981	do			5,-	
1982	do			5,-	
1983	do			5,-	
1984	do			5,-	
1985	do			5,-	
1986	do			5,-	
1987	do			5,-	
1988	do			5,-	
1989	do			5,-	
1990	do			5,-	
1991	do			5,-	
1992	do			5,-	
1993	do			5,-	
1994	do			5,-	
1995	do			5,-	
1996	do			5,-	
1997	do			5,-	
1998	do			5,-	
1999	do			5,-	
2000	do			5,-	
2001	do			5,-	
2002	do			5,-	
2003	do			5,-	
2004	do			5,-	
2005	do			5,-	
2006	do			5,-	
2007	do			5,-	
2008	do			5,-	
2009	do			5,-	
2010	do			5,-	
2011	do			5,-	
2012	do			5,-	
2013	do			5,-	
2014	do			5,-	
2015	do			5,-	
2016	do			5,-	
2017	do			5,-	
2018	do			5,-	
2019	do			5,-	
2020	do			5,-	
2021	do			5,-	
2022	do			5,-	
2023	do			5,-	
2024	do			5,-	
2025	do			5,-	
2026	do			5,-	
2027	do			5,-	
2028	do			5,-	
2029	do			5,-	
2030	do			5,-	
2031	do			5,-	
2032	do			5,-	
2033	do			5,-	
2034	do			5,-	
2035	do			5,-	
2036	do			5,-	
2037	do			5,-	
2038	do			5,-	
2039	do			5,-	
2040	do			5,-	
2041	do			5,-	
2042	do			5,-	
2043	do			5,-	
2044	do			5,-	
2045	do			5,-	
2046	do			5,-	
2047	do			5,-	
2048	do			5,-	
2049	do			5,-	
2050	do			5,-	
2051	do			5,-	
2052	do			5,-	
2053	do			5,-	
2054	do			5,-	
2055	do			5,-	
2056	do			5,-	
2057	do			5,-	
2058	do			5,-	
2059	do			5,-	
2060	do			5,-	
2061	do			5,-	
2062	do			5,-	
2063	do			5,-	
2064	do			5,-	
2065	do			5,-	
2066	do			5,-	
2067	do			5,-	
2068	do			5,-	
2069	do			5,-	
2070	do			5,-	
2071	do			5,-	
2072	do			5,-	
2073	do			5,-	
2074	do			5,-	
2075	do			5,-	
2076	do			5,-	
2077	do			5,-	
2078	do			5,-	
2079	do			5,-	
2080	do			5,-	
2081	do			5,-	
2082	do			5,-	
2083	do			5,-	
2084	do			5,-	
2085	do			5,-	
2086	do			5,-	
2087	do			5,-	
2088	do			5,-	
2089	do			5,-	
2090	do			5,-	
2091	do			5,-	
2092	do			5,-	
2093	do			5,-	
2094	do			5,-	
2095	do			5,-	
2096	do			5,-	
2097	do			5,-	
2098	do			5,-	
2099	do			5,-	
2100	do			5,-	

Seit 1924 hatte das Ehepaar Lochmüller ihre Einlage auf 200 RM angespart. Der „Solibetrag“ „ab 41 % Umlage“ bedeutete 1930 für sie einen herben Verlust von 67,65 RM.



Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten in der Franz-Stapf-Straße

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929**1930****1931**

1932



Das Ehepaar Lochmüller

Ein harter Schlag ...

Schwer getroffen wurde der Verein 1929/30 durch die aufgedeckten Veruntreuungen des Kassiers, der seit 1916 diesen Posten bekleidet hatte. Der Rechnungsabschluss wies am Ende des Geschäftsjahres einen Verlust in Höhe von 76.389 RM aus. Die Generalversammlung vom 29. September 1930 geriet denn auch zur wohl turbulentesten in der bisherigen Geschichte des Bau- und Sparvereins. Um den Verkauf von Häusern, eine Höherbewertung der Häuser und Grundstücke und auch Mieterhöhungen zu vermeiden, beschloss die Generalversammlung schweren Herzens, auf den Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat – die darin von Vertretern der Landesversicherungsanstalt und der Wohnungskreditanstalt bestärkt wurden – die eingezahlten Geschäftsguthaben der Mitglieder um 41 % zu kürzen; dadurch konnten 62.333 RM der unterschlagenen Summe gedeckt werden. Es war dies ohne Zweifel ein harter Schlag für die Mitglieder, überwiegend Handwerker, Arbeiter und kleine Beamte.

Auch die Rücklagen und Reserven in Höhe von 14.056 RM wurden für die Deckung des Verlustes herangezogen. Überdies fiel eine Verzinsung der Geschäftsguthaben für viele Jahre weg.

Die Mitgliederzahl war eklatant von 329 auf 241 abgesackt; die Geschäftsanteile hatten sich um 172, die Haftsumme um 34.400 Mark reduziert, demgegenüber hatten die Spareinlagen um 7.303 RM und die Geschäftsguthaben um 4.834 RM zugenommen. Wie auf der Generalversammlung bemerkt wurde, wirkte sich die Kündigung dieser recht großen Mitgliederzahl finanziell jedoch nicht sehr stark aus, denn mehrheitlich waren dies noch immer so ge-

nannte „Inflations-Mitglieder“ mit sehr geringen Einlagen. Der Vorstand Friedrich Scheer lehnte nach 25-jähriger engagierter Tätigkeit für den Verein eine Wiederwahl ab; zu seinem Nachfolger wurde der Bankbeamte Georg Guggenberger gewählt.

Mit 239 Mitgliedern im Geschäftsjahr 1930 war zwar der Sinkflug auf diesem Gebiet gestoppt, die Geschäftsanteile, Guthaben und Haftsumme sanken jedoch weiter ab. Der Rückgang erklärte sich vor allem damit, dass viele Mitglieder ihre Geschäftsanteile nicht vollständig einbezahlt hatten. Der Reingewinn von 1.440 RM wurde vor allem der Bauerneuerungsrücklage zugeführt, Dividenden wurden auch 1930 keine ausgeschüttet. Das Gesamtvermögen des Vereins betrug 462.462 RM. Säumige Mitglieder wurden zur fälligen Einzahlung der Geschäftsanteile ermahnt.

Im Frühjahr 1931 beschloss der Bau- und Sparverein den Bau von zwei lang gestreckten Gebäuden an der Franz-Stapf-Straße mit je zehn Wohnungen nach Plänen des Ravensburger Architekten Ludwig Hepperle.

Weltwirtschaftskrise

Durch die „Verordnung über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ vom 1. Dezember 1930 wurde erstmals eine einheitliche Rechtsgrundlage für die Wohnungsgemeinnützigkeit geschaffen.

Die Grundsätze dieser Verordnung waren jedoch nicht neu, sondern basierten auf den Satzungen der meisten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

So wurde vorgeschrieben, dass

- ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen eine juristische Person sein muss,
- nicht unter dem überwiegenden Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes stehen darf,
- sich satzungsgemäß und tatsächlich mit dem Bau und der Betreuung von Kleinwohnungen zu befassen hat,
- Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen darf,
- sein Vermögen nur zu gemeinnützigen Zwecken einsetzen darf und es nach Auflösung des Unternehmens gemeinnützigen Zwecken zuführen muss,
- an seine Mitglieder nur eine gering gehaltene Dividende auszahlen und
- im Falle des Ausscheidens von Mitgliedern diesen nicht mehr als die eingezahlten Einlagen zurückzahlen darf.

Außerdem war geregelt, dass sich die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung in angemessenen Grenzen halten müssen und dass Vergünstigungen oder Entschädigungen an Organmitglieder oder Dritte nicht über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge hinausgehen dürfen.

Auch die Prüfungspflicht wurde geregelt, ebenso das Anerkennungsverfahren für die Gemeinnützigkeit.

Zehn Jahre später, am 29. Februar 1940, wurde dann das „Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ verkündet, dem am 23. Juli 1940 die „Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ folgte. Die Nationalsozialisten hielten sich im Wesentlichen an die Vorlage von 1930, formulierten jedoch Wesen und die Grundsätze gemeinnützigen Verhaltens im Stile ihrer Ideologie.

*Der Marienplatz im
Fahنشmuck der
Nationalsozialisten.
Foto: Ende 1930*



Die Zeit der Nationalsozialisten

Zu Beginn der 30er Jahre bekam auch die Wohnungswirtschaft die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise zu spüren, in deren Verlauf sich die allgemeine Wirtschaftslage immer weiter verschlechterte. Hohe Arbeitslosigkeit breitete sich flächendeckend aus. Insbesondere in den Städten konnten viele Mieter – trotz Mietermäßigungen – ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen.

Kündigungen und leer stehende Wohnungen waren die Folge, was wiederum zu Rentabilitäts- und Liquiditätsproblemen bei einer Reihe von Wohnungsunternehmen führte.

Mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten am 30. Januar 1933 erhielt auch das gemeinnützige Wohnungswesen die Ideologie der neuen Machthaber verordnet.

Gleichgeschaltet und personell von allen Andersdenkenden „bereinigt“, verleibte sich die Propagandamaschine der Nazis auch den als sozialstaatliche Leistung gut „vorzeigbaren“ gemeinnützigen Wohnungsbau ein. Viele ehrenwerte und verdienstvolle Menschen wurden aus ihren Ämtern und Stellungen vertrieben, meist unter entwürdigenden und kränkenden Umständen, die großes menschliches Leid und materielle Not mit sich brachten.

Bauunterlagen über die Zeit der Nationalsozialisten gibt es nicht, die Geschäfte liefen zurückhaltend, die Menschen waren vorsichtig. Ein Rundschreiben des neuen Staatskommissars im Württ. Innenministerium von 1933 an die Landesverbände macht dies deutlich.

„... Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen, die der Kommunistischen Partei oder verwandten Organisationen angehören, haben ihre Ämter sofort niederzulegen. ... Die übrigen bisherigen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder versehen ihre Ämter so lange weiter, bis von mir weitere Anordnung ergeht. Für die Gleichschaltung der Organe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden besondere Maßnahmen getroffen werden.“

Ein anderes Rundschreiben, ebenfalls 1933 vom Hauptverband Deutscher Baugenossenchaften in Berlin, verpflichtet jedes Wohnungsunternehmen, die für den 12.11.1933 angesetzte Volksabstimmung über das Friedensprogramm der Regierung und die Reichstagswahl aktiv vorzubereiten und „jede nur erdenkliche Möglichkeit auszuschöpfen, um der Regierung Adolf Hitlers den Rückhalt für ihre Politik zu geben“.



Bau- und Sparverein Ravensburg e. G. m. b. H.

Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung

am Samstag, den 18. September 1937, abends 8 Uhr, im Waldhorn-Saal.

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstands und des Aufsichtsrats über das Geschäft
2. Bericht des Aufsichtsrats über die vorgenommenen Revisionen
3. Genehmigung des Jahresabschlusses 1936 und Geschäftsergebnis
4. Beschlußfassung über die Entlassung des Vorstands und des Aufsichtsrats
5. Satzungsänderung
6. Die Festsetzung des Reformkredits, den Ratschen der G. m. b. H. nicht übersteigen sollen.
7. Ratschlag nach § 29, Absatz 4 der Satzung
8. Bestellung des Aufsichtsrats und Revisionen in der Vert.

Der Geschäftsbericht und der Jahresabschluß liegen in der Zeit vom 31. Mai bis 31. Juni 1937, in der Geschäftsstelle Reichle-Straße 21, während der Geschäftsstunden auf.

Ravensburg, den 8. Sept. 1937.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats:
Franz Hartmann



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Ravensburg
G. m. b. H.**

Am Samstag, den 15. Oktober, abends 8 Uhr findet
die diesjährige, ordentliche

Hauptversammlung

im Waldhorn-Saal statt. Hierzu laden wir unsere Mitglieder
ein. Die Tagesordnung wird durch Rundschreiben bekanntgegeben.
Seit Hitler!

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Franz Hartmann.

Für die Zeit von 1930 bis 1937 gibt es keine Akten.

In dem Geschäftsbericht für 1938, der in der Hauptversammlung am 29.07.1939 vorgetragen wurde, lesen wir u.a.:

„Wie vorausgesagt, wurde das Jahr 1938 für die Genossenschaft erfolgreich – die im Jahre 1938 begonnenen zwölf Eigenheime in Ravensburg und zwei Sechsfamilienhäuser in Weingarten wurden, teils im Winter 1938, teils im Frühjahr darauf, bezogen. Die Genossenschaft besitzt jetzt 122 Mietwohnungen.“

Bei den fertig gestellten Mietwohnungen handelt es sich um die Anwesen in Weingarten, Baienfurter Straße und Bläsiberg. Die fertig gestellten Eigenheime in Ravensburg stehen in der Mozartstraße.

Aus dem Geschäftsbericht für 1939, gefertigt für die Hauptversammlung am 02.11.1940, ergibt sich Folgendes: Fertig gestellt und inzwischen auch bezogen wurden 90 WE: 24 WE in vier Sechsfamilienhäusern Rechenwiesenstraße (Werkswohnungen Escher-Wyss),

30 WE in fünf Sechsfamilienhäusern Oberst-Lägeler-Straße in Weingarten, 18 WE in drei Sechsfamilienhäusern im Aigen in Ravensburg und 18 WE in neun Zweifamilienhäusern im Aigen in Ravensburg.

Im Bericht für die Hauptversammlung 1940 vom 20.12.1941 wird unter anderem ausgeführt, dass der bisherige Vorstand am 20.08.1940 zurückgetreten ist.



Volkswohnungen

1933

1934

1935

1936

1937

1938

1939

1940

1941

1942

Im „Ausblick“ wurde der Versammlung mitgeteilt: „In der Überzeugung, dass auch unsere Gemeinnützige Baugenossenschaft im Rahmen der kommenden Gesamtwohnungsbauprogramme neue und große Aufgaben zu erfüllen hat, wurden die im Jahre 1939 begonnenen Vorarbeiten für neuere Neubauplanungen tatkräftig und auf breitester Basis fortgesetzt. Große Aufträge für Werkswohnungen sind insbesondere von den Firmen Maschinenfabrik Weingarten, Papierfabrik Baienfurt und Escher Wyss u. Co, Ravensburg, bereits verbindlich in Aussicht gestellt, neben solchen mittlerer und kleinerer hiesiger Werke. Der Bau von Volkswohnungen und Eigenheimen ist von folgenden Gemeinden aufgrund im Auftrag des Kreisleiters stattgefundener eingehender, persönlicher Verhandlungen zugesagt:

„Ravensburg, Aulendorf, Baienfurt, Bergatreute, Mochenwangen, Taldorf, Waldsee, Eschach, Wilhelmsdorf, Wolfegg. Die oben erwähnten Vorarbeiten wurden im Benehmen mit dem Kreisleiter, dem Kreisplaner, dem Messungsamt Ravensburg, zugleich auch mit der Ortsbauplanberatungsstelle und dem Kreisbaumeister getroffen, sie sind soweit fortgeschritten, dass über die zu erschließenden Baugebiete zur Zeit die Preisgestaltung (Staffelung) erwogen wird. Es wird daher unsere vornehmste Sorge sein, alle Vorbereitungen weiterhin in zielbewußter Arbeit zu treffen, damit wir in jeder Hinsicht gerüstet sind, wenn der Führer den Befehl zum Baubeginn gibt.“

Waren im Geschäftsjahr 1940 noch 90 Wohnungen fertig gestellt und bezogen worden, so gestatteten die kriegsbedingten Verhältnisse später keine Neubautätigkeit mehr.



Rudolf Walzer,
Bürgermeister
von 1932 bis 1945

Das Protokoll über die Hauptversammlung vom 18.12.1942 im „Waldhorn“ vermerkt aber, dass trotz Handwerker- und Materialmangel noch größere Instandsetzungsarbeiten möglich waren. Zur Personalsituation sagt dieser Bericht: „Auf die geplante Einstellung eines hauptamtlichen Geschäftsführers wurde im Hinblick auf die Kriegsverhältnisse und im Interesse einer planmäßigen Kostenersparnis verzichtet. Abgesehen von einer weiblichen Hilfskraft werden alle Arbeiten durch ehrenamtlich Tätige bewältigt.“

Infolge des Krieges unterblieben weitere Hauptversammlungen – auf die Versammlung vom 18.12.1942 folgte die nächste erst am 01.12.1946 im Saale der Brauerei Bechtinger, in der neben den Regularien für die Geschäftsjahre 1942 bis 1945 auch Neuwahlen des Aufsichtsrates und des Vorstandes durchgeführt wurden. Seit Kriegsende war nämlich der bisherige Vorstand und der gesamte Aufsichtsrat durch die Militärregierung ihres Amtes enthoben worden, und die Herren Kreisbaumeister Ludwig Hepperle und Hans Merk, Polizeimeister a. D., waren als kommissarische Vorstände eingesetzt gewesen.

Neue Mietwohnungen der
Genossenschaft:
links: Baienfurter Straße,
Weingarten
rechts: Mozartstraße,
Ravensburg





Wohnraum gesucht

Am 07.09.1947 fand die zweite Hauptversammlung nach dem Zusammenbruch statt, nachdem seit 1946 Aufsichtsrat und Vorstand in „statutenmäßiger“ Stärke die Geschicke der Genossenschaft leiteten. Die Geschäfte hatten sich 1946 in bescheidenen Grenzen abgewickelt. Eine Flut von Kleinarbeiten, Berichten, Meldungen, Eingaben und Sonstigem galt es zu erledigen. An Großbauarbeiten war nicht zu denken, weil hierfür die erforderlichen Materialien und Finanzmittel fehlten. Nur die dringendsten Arbeiten, 342 RM für Behebung von Fliegerschäden in Weingarten und 1.814 RM für sonstige Instandsetzungen, kamen zur Ausführung.



*Dr. Albert Sauer,
Bürgermeister ab 1946
von 1949 bis 1966 Ober-
bürgermeister*

Der Geschäftsbericht für 1946 beklagt, dass die Beschaffung von zehn Ofenrohren einen größeren „Anfall von Eingaben erfordere als vordem die Ausführung eines Neubaus“. Und der Bericht vermerkt weiter: „Das abgelaufene Geschäftsjahr brachte auch der Baugenossenschaft die Verarmung, die der Krieg dem Deutschen Volke brachte, so richtig zum Verspüren.“

Der Bericht meldet ferner, dass die Genossenschaft neben dem ehrenamtlich tätigen Vorstand nur eine besoldete, fest angestellte Arbeitskraft besaß in der Person von Frau Stiefvater, die zuverlässig und pünktlich die viele Kleinarbeit erledigte.

Die Währungsreform

Die zurückgestaute Inflation der Nazi-Wirtschaft machte unter anderem den Schritt einer Währungsreform notwendig.

Am 20.06.1948 begann die Umstellung von Reichsmark (RM) auf Deutsche Mark (DM).

Während in Gesetzen und Verwaltungsakten die Bezeichnung RM durch DM im Verhältnis 1:1 umgeschrieben wurden – mit etlichen Ausnahmeregelungen allerdings – galt für die meisten Verbindlichkeiten ein Verhältnis von 10:1. Löhne und Gehälter, Miet- und Pachtzinse sowie Renten und Pensionen wurden dagegen im Verhältnis 1:1 umgestellt.

Die so genannten Altgeldguthaben in RM wurden im Verhältnis 10:1 umgestellt und zunächst zur Hälfte auf einem Freikonto, zur anderen Hälfte auf einem Festkonto gutgeschrieben. Letztere wurden später zu 20 % auf das Freikonto und zu 10 % auf ein besonderes Anlagekonto überführt, die restlichen Guthaben erloschen.

Am Währungsstichtag erhielt jede natürliche Person einen Kopfbetrag von 40 DM gegen RM im Verhältnis 1:1; im August wurden auf die gleiche Weise weitere 20 DM pro Person ausbezahlt. Unternehmen erhielten außerdem einen Betrag von 60 DM je Arbeitnehmer.

Nicht ohne Grund fand deshalb am Sonntag, dem 20.06.1948, die Mitgliederversammlung des Bau- und Sparvereins statt und zwar mit Sitzungsbeginn 16.30 Uhr.

Als erster Tagesordnungspunkt wurde beschlossen, die zur Auszahlung anstehende Dividende für 1947 nicht zurückzustellen, sondern sofort auszuschütten. Bei der zu erwartenden Geldknappheit eine gute Entscheidung. Da der Vorstand die entsprechenden Vorarbeiten gemacht hatte, wurden die Banküberweisungen noch am gleichen Abend an die Kreissparkasse übergeben, die an diesem Sonntag bis 18 Uhr geöffnet hatte und zur Ausführung der eingehenden Aufträge bis 24 Uhr verpflichtet war.

Danach ging die Hauptversammlung, die im Saal der Brauerei Bechter stattfand, zur allgemeinen Tagesordnung über und nahm den Bericht für 1947 entgegen.



Dieser wies einen Gebäude- und Grundbesitz von unverändert 170 Mietwohnungen aus (15 Zweizimmerwohnungen, 89 Dreizimmerwohnungen, 63 Vierzimmerwohnungen und drei Fünzimmerwohnungen). Die Mieteinnahmen betrugen 74.661 RM, Instandhaltungen konnten nur wenige in Auftrag gegeben werden (2.419 RM), dagegen konnten die Hypothekenschulden (566.694 RM) gegenüber dem Vorjahr (640.160 RM) deutlich verringert werden. In der Aussprache behandelte ein Mitglied „die verschiedenen Fragen der Baustoffbeschaffung, der Nöte hierbei und machte die Anregung, daß auch durch die Baugenossenschaft versucht werden sollte, für ihre große Zahl von Wohnungen bestimmte Materialien (Glas, Holz usw.) durch die Landesdirektion freizubekommen. Bei Gestellung der erforderlichen Materialien wäre es dann bestimmt in vielen Fällen möglich, die erforderlichen Handwerker zu bekommen“.



Es wird wieder gebaut

Fertig gestellte Wohnungen 1949–1959				
	MietW	Eigenheime	Betreuung	Summe
Jahr	WE	WE	WE	WE
1949	3	–	–	3
1950	107	–	–	107
1951	112	94	–	206
1952	116	72	16	204
1953	122	89	16	227
1954	65	89	58	212
1955	63	55	17	135
1956	24	102	–	126
1957	24	31	–	55
1958	30	52	–	82
1959	111	77	6	194

Aus dem Bericht an die Hauptversammlung am 10. Juni 1950:

„Das erste Halbjahr 1948 war Inflationszeit, Bautätigkeit war nicht möglich. Die Genossenschaft konnte Aufträge nur mit Bargeld zahlen, mit Geld jedoch war keine Gegenleistung aufzutreiben. Deshalb waren nur Arbeiten der dringendsten nötigen Instandsetzungen durchzubringen, für ganze 917,84 RM.

Die Geschäftsführung verwendete deshalb die gesamten vorhandenen RM-Barbestände zur Tilgung von Hypothekenschulden. Auf diese Weise erzielte sie für die Genossenschaft große Ersparungen, die sie später in DM zu zahlen hätten.“

Nach der Währungsreform, die neue DM war noch sehr knapp, hätte wieder gebaut werden können. Material und Arbeitskräfte standen zur Verfügung, jedoch keine DM-Mittel. Kreditanfragen wurden von den Banken abgelehnt, auch sie litten mangels Spargelder unter Geldknappheit.

Der Vorstand beschloss, mit eigenen Mitteln durch den Ausbau von Dachgeschossen drei Wohnungen zu schaffen und vorsorglich die Planung des kommenden Wohnungsbaus in erhöhter Weise vorzubereiten. Als 1949 die ersten staatlichen Fördermittel bereitgestellt wurden, konnte die Genossenschaft fertige Bauanträge zur Genehmigung vorlegen. Probleme machte jetzt die Beschaffung der erforderlichen erststelligen Hypothekendarlehen.

Hier half schließlich die Vermittlung durch Stadtdirektor Adolf Gindele und es gelang, vom Württ. Kreditverein, einem in Stuttgart ansässigen Pfandbriefinstitut, die erste Zusage auf 250.000 DM zu erhalten.

Die Stadt Ravensburg unterstützte die Genossenschaft durch den Verkauf von Baugelände und durch Bürgschaftsübernahme für Zwischenkredite. So ausgestattet konnte die Baugenossenschaft im zweiten Halbjahr 1949 mit größeren Bauvorhaben beginnen. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder stieg auf 472 an.

In der Hauptversammlung von 1950 wurde beschlossen, die Firmenbezeichnung „Gemeinnützige Baugenossenschaft e.G.m.b.H. Ravensburg“ wieder in die frühere Bezeichnung „Bau- und Sparverein e.G.m.b.H. Ravensburg“ mit dem Zusatz „Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen“ umzubenennen.

Auf der Hauptversammlung 1952 wurde der Geschäftsbericht für 1950 vorgelegt:

Während die Genossenschaft in den 45 Jahren bis 1948 insgesamt 170 Wohnungen gebaut hatte, wurden allein im Jahr 1950 unglaubliche 281 Wohnungen begonnen und 176 fertig gestellt.



1943

1944

1945

1946

1947

1948

1949**1950****1951****1952**

Dabei betont der Vorstand: „... haben wir mit Personal sehr gespart und die Geschäftsstelle ist noch recht mager besetzt. Es ist zu bewundern, mit welchem Fleiß und Arbeitsamkeit hier zu Werk gegangen wird ...“. Die Mitgliederzahl der Genossenschaft war auf 809 angewachsen.

Aus dem Bericht für das Jahr 1951 an die Hauptversammlung:

„Von den 1951 fertig gestellten Mietwohnungen befanden sich 90 in Ravensburg und 22 in Weingarten, von den Eigenheimen 45 in Ravensburg, 10 in Weingarten und 39 in anderen Gemeinden des Kreises. Von diesen neuen Wohnungen erhielten ansässige Bewerber 31 %, Heimatvertriebene 69 %.

Die Genossenschaft hat einen Volkswagen angeschafft, weil 715 Wohnungen zu betreuen sind und es nicht mehr möglich ist, dass Vorstandsmitglied Merk den sehr umfangreich gewordenen Außendienst bei jeder Witterung mit dem Motorrad versieht.

Unter den insgesamt 1.023 Mitgliedern sind 298 Flüchtlinge aus Ostdeutschland.“

Aus dem Geschäftsbericht für 1953 ist zu ersehen, dass die sehr umfangreich gewordene Bautätigkeit, speziell der Verkauf bestimmter Eigenheime, unvorhergesehen viel Verwal-

tungsarbeit mit sich brachte, wie die Abschlüsse von Kaufanwartschaftsverträgen, getrennte Abrechnungen, individuelle Finanzierungen und für jedes einzelne Objekt vier bis fünf Notartermine.

Der Geschäftsbericht für 1954 meldet für die Bilanzposition „Bestand an Erwerbshäusern“ eine Zunahme auf 252 Gebäude mit 310 Wohnungen. Er vermerkt übrigens auch „dass der Anteil an Selbsthilfe bei den Erwerbshäusern mehr und mehr zurückgeht und der Erwerbshausbau jetzt meist ohne Arbeitsleistung der Hausanwärter erfolgt. Bei den jetzigen Arbeitslöhnen kann der Hausanwärter mehr an seinem Arbeitsplatz als am eigenen Bau verdienen“.

Der Bericht für 1957 enthält als Zwischenbilanz über die ersten zehn Jahre nach der Währungsreform folgende Zusammenfassung: „Fertig gestellt wurden bis einschließlich 1957 633 Mietwohnungen, 618 Wohnungen in 526 Erwerbshäusern und 114 Wohnungen in 31 Gebäuden für betreute Dritte. Außerdem wurden 75 Garagen, elf Läden, zwei Gemeinschaftswaschküchen und ein Kindergarten erstellt.

Über die Mitarbeiterzahl informiert dieser Bericht: „Neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied als Geschäftsführer und zwei ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern waren auf der Geschäftsstelle tätig: ein Buchhalter, ein Bauingenieur, eine Buchhalterin und fünf weibliche Angestellte, ferner waren angestellt drei Hausmeister, ein vollbeschäftigter Waschmeister und ein Ausläufer.“



Es boomt im Wohnungsbau

von oben nach unten:
Schnitzerweg
Springerstraße
Reichlestraße



Fertig gestellte Wohnungen 1960–1969					
	MietW	Eigenheime	Betreuung	Eigentumswg.	Summe
Jahr	WE	WE	WE	WE	WE
1960	24	58	11	–	93
1961	27	28	6	5	66
1962	–	20	59	–	79
1963	–	38	10	147	195
1964	16	3	–	36	55
1965	3	27	12	22	64
1966	–	1	–	12	13
1967	–	–	–	–	–
1968	–	9	4	15	28
1969	–	–	–	–	–

Im Jahre 1959 begann der Bau- und Sparverein erstmals auch Planungen für Gebäude in der neuen Rechtsform des Wohnungseigentums vorzubereiten, und zwar in der Südstadt von Ravensburg, Schnitzerweg (fünf Wohnungen) und Springerstraße (42 Wohnungen je mit Einzelgarage). Baubeginn war im Jahre 1961. Auch im folgenden Jahr wurden weitere Objekte in Ravensburg und Weingarten mit Eigentumswohnungen begonnen.

Der Geschäftsbericht für 1963 erwähnt die Auswirkungen auf die Mitarbeiter: „... unsere Mitarbeiter sehr stark überlastet sind. Leider bedingt die Erstellung von Eigentumswohnungen einen außerordentlich starken Publikumsverkehr und die Ausfertigung einer Unzahl von Vordrucken und Verträgen. Auch der Verkehr mit den Geldgebern bedeutet eine starke Mehrbelastung der Sachbearbeiter.“

Schon ab 1960 begannen die Finanzierungsprobleme für den Mietwohnungsbau. Einerseits wurden die zinsverbilligten öffentlichen Baudarlehen reduziert, andererseits wurde eine Mietobergrenze gefordert, welche nicht einmal eine 4%ige Zinsbedienung der Finanzierungsmittel erlaubte. Dies führte zum Erliegen des Mietwohnungsbaus beim Bau- und Sparverein in den Jahren 1961 bis 1971, von wenigen Ausnahmen abgesehen.

So wird 1964, in der nach dem Ingenieur „Rostan“ aus Friedrichshafen benannten Bauweise, im Fasanenweg ein Gebäude mit 16 WE dem eigenen Bestand als Mietwohnungen zugeführt. 1965, beim Neubau des Verwaltungsgebäudes in der Reichlestraße 21, werden die beiden oberen Etagen als frei finanzierte und deswegen nicht preisgebundene Mietwohnungen erstellt.





von oben nach unten:
Benzstraße
Angerstraße
Ladenzentrum/Hindenburgstraße



Karl Wäschle,
Oberbürgermeister
von 1966 bis 1987

1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962

Für Mitgliedsbewerber, welche nur wegen einer Mietwohnung beitreten wollten, wird deshalb 1964 für zwei Jahre ein Aufnahmestopp beschlossen. Und auch als der Zustand des 1885 erbauten Mietshauses Wassertreter 13 einen Abbruch erforderte, sahen sich die Gremien des Bau- und Sparvereins wieder mit dem Umstand konfrontiert, dass auch bei Verwendung öffentlicher Förderdarlehen eine tragbare Miete für die neu gebauten Wohnungen nicht erwirtschaftet werden konnte. Sie beschlossen, die neu zu erstellenden sechs Wohnungen als Kaufeigentumswohnungen zu veräußern.

Die Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen war dagegen ungebrochen. Im Jahre 1961 wurden in Ravensburg in der Weißenbachstraße und Weißenauer Straße, in Weingarten in der Benzstraße sowie in Wilhelmsdorf Objekte errichtet. Im folgenden Jahr begann der Bau der Eigenheime in der Angerstraße und der Eigentumswohnungen im Hohen Wohnhaus Karmeliterstraße und am Fasanenweg, jeweils in Ravensburg.

In Weingarten erstellte die Genossenschaft in den Jahren 1963 und 1964 als größeres Objekt das Ladenzentrum in der Unteren Breite, im Wege der Baubetreuung für zwölf Bauherren.

Im November 1963 konnte der Bau- und Sparverein zusammen mit zwei anderen großen Bauträgern aus Stuttgart einen 15 ha großen Acker im Hochberg, Gemarkung Ravensburg, erwerben. Die Aufteilung unter den drei Erwerbern sollte nach Vorliegen des konkreten Bebauungsplans erfolgen, bis dahin betrug der Anteil der Genossenschaft ein Fünftel der Gesamtfläche.

1966 meldete der Geschäftsbericht spürbare Verknappung des Angebots an baureifen Grundstücken und Verteuerung neuer Baudarlehen, dazu noch eine gewisse Sättigung der Nachfrage in unserem Raum.

Ein Geschenk zum 75-jährigen
Jubiläum des Bau- und Spar-
vereins an die Kirchen-
gemeinde der Weststadt.
Brunnenplastik
von Axel Otterbach in der
Mittelöschstraße.



Große Projekte

Fertig gestellte Wohnungen 1970–1979				
	MietW	Eigenheime	Betreuung	Summe
Jahr	WE	WE	WE	WE
1970	–	–	4	4
1971	–	17	69	86
1972	–	17	16	33
1973	24	6	16	46
1974	–	–	22	22
1975	–	–	7	7
1976	–	6	11	17
1977	–	7	–	7
1978	–	9	–	9
1979	7	1	23	31

Das Großbauvorhaben im „Hochberg“

1967 bahnte sich bezüglich des vor Jahren gekauften Geländes am Hochberg in der Weststadt von Ravensburg eine Aussicht auf Bebauungsmöglichkeit an. Unter Führung der Stadtverwaltung fand ein Ideenwettbewerb für die Erstellung eines Bebauungsplanes statt, aus dem die Pläne der Architektengemeinschaft Faller und Schröder aus Stuttgart zur Realisierung hervorgingen. Von vier Bauträgern (Siedlungswerk, Wohnbau Württemberg, Ackermannsgemeinde und Bau- und Sparverein) sollten in dem vorgesehenen Gebiet insgesamt 120 Mietwohnungen, etwa 99 Eigentumswohnungen und 55 Eigenheime gebaut werden.

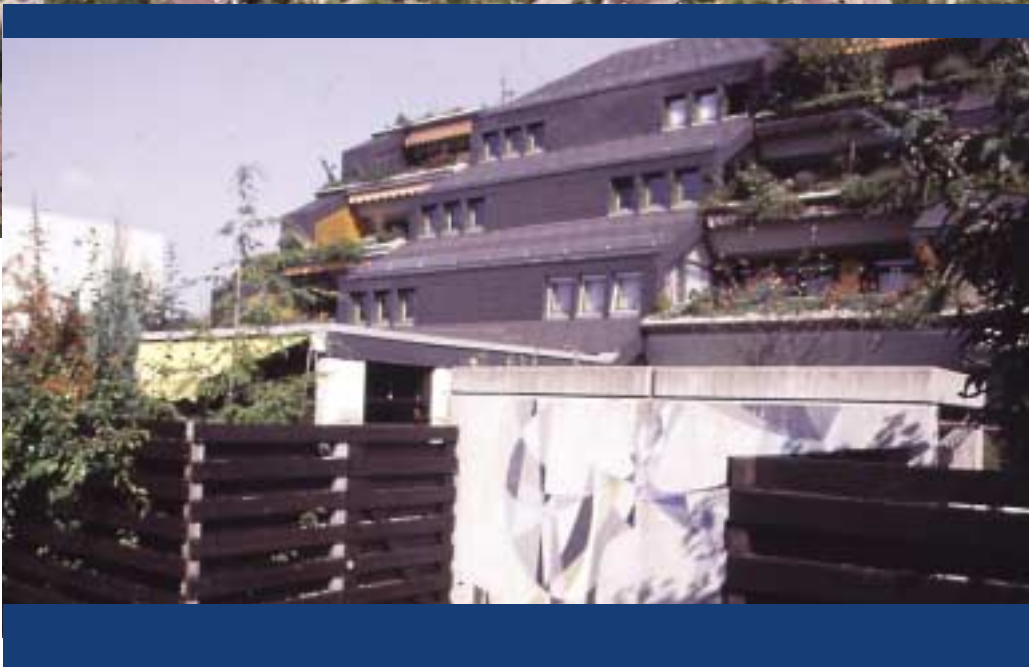
Die Maßnahme wurde vom Wohnungsbauministerium in Bonn als „Demonstrativbauvorhaben Hochberg I in Ravensburg“ anerkannt und mit Sonderförderungsmitteln bedacht. Im Jahre 1968 wurden Baugesuche genehmigt und es erfolgten die Ausschreibungen. Der Bau- und Sparverein übernahm ein Terrassenhaus mit fünf Hausteilen und 40 Eigentumswohnungen sowie 20 Kaufeigenheime.

Die umfangreichen Vorarbeiten, den Koordinierungsplan für alle Versorgungsleitungen, Aufteilung und Zuteilung der Grundstücke, Vermessung etc. erforderten viel Zeit. Und als dann im November 1969 die Erschließung fertig war, setzte eine Teuerungswelle der Baukosten ein, welche erhebliche Probleme brachte. Die zahlreich vorhandenen Kaufinteressenten wechselten. Entgegen der bei Vergabe in Aussicht gestellten Ablaufplanung konnte der Generalunternehmer das Terrassenhaus nicht termingerecht im Laufe des Jahres 1970 voranbringen – der Rohbau war erst Anfang Dezember 1970 abgeschlossen. Bei den 20 Gartenhofhäusern wurde im Juni 1970 mit dem Bau begonnen und auch hier gab es die gleichen Probleme.

1972 neu begonnen und schon im Folgejahr auch bezogen wurde der Bau von 24 Mietwohnungen in der Hochbergstraße 1–5.



1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972



Das Großbauprojekt Hochberg wurde vom Ministerium als „Demonstrativbauvorhaben“ gefördert.

Das innerhalb des zweiten Bauabschnitts „Hochberg II“ im Jahre 1972 gleichfalls begonnene zweite Terrassenhaus (T3) in der Hochbergstraße 33–41 mit wiederum 40 Wohnungen geriet in eine allgemeine Absatzkrise. Von April bis August 1973 war die Liquidität der Banken außerordentlich angespannt. Im ganzen Bundesgebiet blieben viele fertige Wohnungen ohne Käufer. Auch im Jahre 1974 sahen sich die privaten Haushalte einer besorgniserregenden Teuerung gegenüber und stellten geplante Immobilienkäufe zurück.

Da auch in der Region Ravensburg wie im übrigen Bundesgebiet mancher Bauträger Großprojekte begonnen hatte, nicht mehr verkaufen

konnte und wegen der daraus resultierenden Belastungen in den Konkurs geriet, wurden Kaufinteressenten zusätzlich verunsichert. Auch der Bau- und Sparverein musste Fertigstellungstermine in Anpassung an die Verkaufsmöglichkeiten verzögern. So wurden in 1974 nur die ersten 22 Wohnungen des „T3“ fertig gestellt, im Folgejahr weitere sieben und in 1976 die restlichen elf Eigentumswohnungen. Der zweite Bauabschnitt „Hochberg II“ umfasste auch 25 Einfamilien-Reihenhäuser am Karl-Erb-Ring mit drei Haustyp-Varianten. Mit dem Bau der ersten Häuser dieser zwei Reihenhausgruppen wurde im Jahre 1975 begonnen, die letzten wurden 1978 bezugsfertig. Alle fanden rasch ihren Käufer.



Im Herbst 1969 wurde für das Wohngebäude Mittelöschstraße 42 die Baugenehmigung beantragt, und im August 1970 konnte dann mit dem Bau dieses Hochhauses mit 30 Eigentumswohnungen in sechs Etagen begonnen werden. Diese Wohnanlage (Planung und Bauleitung durch die Architekten Gottschlich und Schraube) wurde „der weiße Riese“ genannt und wegen seiner vielen Extras zu den modernsten in Ravensburg gezählt: Tiefgarage mit beheizbarer Zufahrtsrampe, Vollwärmeschutz und Isolierglasscheiben in Aluminiumfenstern, Dachgarten, Fahrstuhl, Hobbyraum, Abstellraum für Kinderwagen.



Blick auf die
Weststadt

Gebaut wurden 1971 und 1972: sieben Zweifamilienhäuser in Schlier, fünf Zweifamilienhäuser am Rebhuhnweg in Ravensburg, 24 Eigentumswohnungen in der Raueneeggstraße 41 u. 43 in Ravensburg, neun Eigentumswohnungen in

der Springerstraße in Ravensburg. In der Südstadt wurden 1978/79 zwei Wohnanlagen errichtet, das Objekt Seestraße 48/1 und 48/2 mit elf Kaufeigentumswohnungen und das Objekt Aigenweg 4 und 4/1 mit zwölf Kaufeigentumswohnungen. Das weitere Gebäude Aigenweg 2 wurde mit sieben neuen Mietwohnungen in den eigenen Bestand übernommen.

Das Großbauvorhaben „Burach-Ost“

Die Gebietsreform des Landes Baden-Württemberg bestätigte 1973, was Ravensburg längst war, nämlich der Mittelpunkt der Region Bodensee. Dem zu erwartenden Anstieg der Einwohnerzahl trugen die Ravensburger Stadtplaner durch neue Bebauungspläne Rechnung.

Dies wiederum hatte Einfluss auf die Aktivitäten des Bau- und Sparvereins Ravensburg. So berichtete der Vorstand im Juni 1971, dass die Genossenschaft zusammen mit zwei weiteren Wohnungsunternehmen an Planung und Erschließung des von der Stadt Ravensburg neu aufgelegten Baugeländes Burach-Ost mitwirken wolle. Im Frühjahr 1973 zog sich der Bau- und Sparverein jedoch von dem Großbauvorhaben zurück. Mit dem Hinweis auf die wesentlich veränderte Marktsituation und die durch hohe Vorleistungen erheblichen Risiken für das Unternehmen, entschied sich der Vorstand gegen den Kauf des Grundstücks und damit gegen eine Beteiligung an Burach-Ost, vorerst jedenfalls.

Die Stadt Ravensburg überarbeitete ihren Bebauungsplan grundlegend – in mehrere Quartiere unterteilt, sollten nun zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, gruppiert um eine Grünzone als Zentrum und entlang der sehr breiten Erschließungsstraße (Dreiländerring) flankiert von in ihrer Höhe kräftig reduzierten Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen.



Hermann Vogler,
amtierender Oberbürgermeister
seit 1987

1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982

Lieber ein Eigenheim

Fertig gestellte Wohnungen 1980–1989

	MietW	Eigenheime	Betreuung	Summe
Jahr	WE	WE	WE	WE
1980	–	–	–	–
1981	–	6	–	6
1982	–	7	2	9
1983	–	7	14	21
1984	–	2	20	22
1985	–	–	–	–
1986	–	10	2	12
1987	–	7	2	9
1988	–	–	–	–
1989	–	4	–	4

Die neu gestalteten Bauquartiere entsprachen den Marktbedürfnissen, weshalb der Bau- und Sparverein drei der Grundstücke erwarb und Baugesuche für 38 Eigentumswohnungen und 26 Einfamilienhäuser konzipieren und genehmigen ließ.

Mit dem Bau der ersten Einfamilienhäuser und des ersten Hausteiles der Wohnanlage wurde 1980 begonnen. Das wirtschaftliche Umfeld am Baumarkt verschlechterte sich jedoch gravierend. Hypothekenangebote mit Effektivzinsen bis über 13 % ließen potenzielle Käufer

zögern. Erst 1987 war das letzte Eigenheim verkauft und von den 37 Eigentumswohnungen musste der Bau- und Sparverein 14 Wohnungen als eigene Mietwohnungen in sein Anlagevermögen übernehmen.

Weitere größere Bauten der Jahre 1980–1989

In Aulendorf baute der Verein 1980 bis 1981 Einfamilienhäuser in Reihenhaushgruppen am Ahornweg.

Im Geschäftsbericht für 1985 ist nachzulesen, dass sich trotz Konjunkturerholung der Wohnungsbau mit zwei Problemen konfrontiert sah. Zum einen hatte sich der Wohnungsmarkt gesättigt und zum anderen entwickelten sich die Bevölkerungszahlen rückläufig. Keine gute Zeit schien es, in der Gradmannstraße und ein Jahr später in der David-Mieser-Straße jeweils acht Reihenhäuser, speziell entwickelt für die ältere Generation wie auch für junge Familien, zu bauen. In demselben Haustyp kamen in Aulendorf, Auf der Steige, nochmals acht Eigenheime hinzu. Doch entgegen allem Selbstzweifel – die kostengünstigen, attraktiven Eigenheime verkauften sich umgehend.



Fertig gestellte Wohnungen 1990–2000				
	MietW	Eigenheime	Betreuung	Summe
Jahr	WE	WE	WE	WE
1990	–	5	–	5
1991	–	–	–	–
1992	17	–	–	17
1993	–	–	–	–
1994	8	–	–	8
1995	–	–	–	–
1996	6	6	2	14
1997	3	–	–	3
1998	1	10	12	23
1999	4	2	–	6
2000	4	–	10	14

Mit der Wohnanlage Rahlenweg wurde erstmals ein Mietwohnhaus in einen vorhandenen und bebauten Wohnbestand integriert. Die ausführliche Überzeugungsarbeit der Mieter, in den vereinseigenen Nachbarbauten, nahm wenigstens dieselbe Zeit in Anspruch wie die Planung und Bauzeit selbst. Dieses Objekt wurde nach einem neuen Modell finanziert. Durch ein Mitfinanzierer-Darlehen verschafften sich die Bewohner ein Belegungsrecht, das auch zugunsten eines Familienmitglieds ausgeübt werden konnte.

Zwei Jahre später wurde auf der Galgenhalde in Ravensburg, wieder zur besseren Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, ein Anbau mit acht neuen Mietwohnungen erstellt. Die systematische Durchforstung schon vorhandener Grundstücke und Bauten nach Möglichkeiten für einen Ausbau, An- oder Neubau führte auch in den folgenden Jahren bis 2001 zur Erhöhung des eigenen Bestandes auf insgesamt 1.031 Mietwohnungen. So entstanden in enger Nachbarschaft zu der Geschäftsstelle in der Reichlestraße, in der Spohnstraße, im Wassertreter und auch in der Unteren Burachstraße zusätzliche Mietwohnungen.

Die große Aufgabe, den Bestand zu modernisieren.

Wurde in früheren Geschäftsberichten von der „Pflege und Erhaltung“ des Altwohnbesitzes gesprochen, so galt ab 1960 der Begriff „Modernisierung“.

Darunter waren allerdings auch sehr elementare „Sanierungsarbeiten“ zu verstehen, wie zum Beispiel der Anschluss an die städtische Kanalisation. Die meisten Wohnungen des Altbestandes hatten keine oder nur ungenügende Bäder, Duschen und sonstige Waschgelegenheiten, Wasser- und Stromleitungen, Isolierfenster, Bodenbeläge.

Vor allem in den Zeiten der reduzierten Neubautätigkeit widmete sich der Bau- und Sparverein der Instandsetzung und Modernisierung – so war bereits im Rechenschaftsbericht von 1967 vermerkt: „Über die Zeit der geringeren Neubautätigkeit wird die Untersuchung der Modernisierung und gründlichen Instandsetzung unserer Altbauten besondere Aufmerksamkeit gewidmet.“

Über lange Jahre hindurch werden vor Einzug eines neuen Mieters Wohnungen modernisiert.





Das Wohngebiet
in der Galgenhalde



von oben nach unten:
Untere Burachstraße
Reichlestraße
Rahlenweg

Der Prozentsatz der Altbau-Wohnungen (vor 1948 erstellt), die ein eigenes Bad oder eine Dusche hatten, konnte demnach in den 20 Jahren von 8,4 % auf 73,8 % gesteigert werden und der Anteil der mit höherem Heizkomfort ausgestatteten Altbau-Wohnungen von Null auf 61 % angehoben werden.

Mietwohnungs-Einheiten			
	davon fertig gestellt Einheiten	vor 1948	nach 1948
Ende 1980			
insgesamt	968	167	801
darunter mit Bad oder Dusche	709	14	695
Sammel- oder Etagenheizung	65	–	65
Ende 1985			
insgesamt	977	167	810
darunter mit Bad oder Dusche	735	19	716
Sammel- oder Etagenheizung	74	–	74
Ende 1990			
insgesamt	986	167	819
darunter mit Bad oder Dusche	795	50	745
Sammel- oder Etagenheizung	119	7	112
Ende 1995			
insgesamt	1.009	167	842
darunter mit Bad oder Dusche	903	105	798
Sammel- oder Etagenheizung	247	23	224
Ende 2000			
insgesamt	1.025	168	857
darunter mit Bad oder Dusche	974	124	850
Sammel- oder Etagenheizung	453	102	351

1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992

Dienstleister Bau- und Sparverein

Bavendorf – Ein Meisterstück

Mit Bremhag lieferte die Genossenschaft ihr Meisterstück in dem neuen Unternehmensfeld „Kommunales Dienstleistungsgeschäft“ ab. Sie präsentierte zunächst ein städtebauliches Konzept für das geplante neue Baugebiet, das eine Fläche von sieben Hektar umfassen sollte, brachte im Auftrag der Stadt Ravensburg den Bebauungsplan zur Satzungsreife, besorgte die Erschließungsmaßnahmen (Gesamtkosten rund 2,9 Millionen Euro) bis hin zu den Verkabelungsarbeiten für Strom, Fernsehen und Telefon und bereitete für den Ortschaftsrat den Verkauf der Grundstücke vor.

Mit den Erschließungsmaßnahmen wurde im Juli 2001 begonnen, im Jahr 2003 sollten die letzten Häuser bezogen werden. Oberbürgermeister Hermann Vogler versprach beim ersten Spatenstich für Bremhag, Ende Juli 2001, einen Grundstückspreis, der dem unteren üblichen Marktpreis in Ravensburg entspreche und Familien das Bauen mögliche mache. Und so ist es dann auch geschehen.

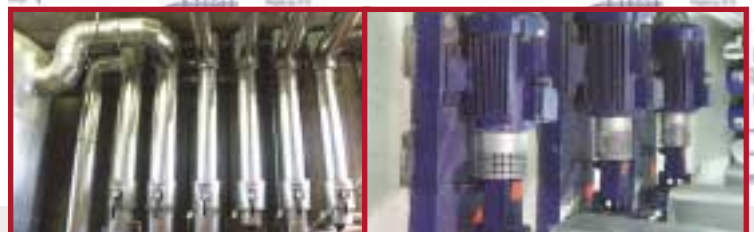


Wärme für 1.366 Wohnungen

„Bau- und Sparverein Service GmbH“ heißt eines der neuen „Kinder“, eine 100-prozentige Tochter des Bau- und Sparvereins. Im Oktober 1997 gegründet, umfasst das Unternehmen vor allem die Wärmeversorgung durch den Betrieb von Heizzentralen, Reinigungsdienste, gärtnerische Leistungen sowie Leistungen im Bereich der Wohnungsverwaltung. Insgesamt 14 Anlagen versorgen 1.366 Wohnungen (zusammen 104.207 Quadratmeter) mit Wärme.

Im Abstand größte Heizungsanlage ist die bereits im Jahre 1962 gebaute und ständig erweiterte und modernisierte Anlage in der Karmeliterstraße 61, die allein 793 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 64.308 Quadratmetern mit Wärme versorgt. Auf Platz zwei rangiert die Heizungsanlage in der Uferstraße (136 Wohnungen mit 7.142 Quadratmetern), auf Platz drei eine Anlage in Bad Buchau (108 Wohnungen, 6.945 Quadratmeter), und die kleinsten von der Bau- und Sparverein Service GmbH betriebenen Heizungsanlagen, jeweils für acht Wohnungen, befinden sich in der Abt-Michler-Straße und im Lerchenweg in Ravensburg.

Modernste Technik ist im Einsatz. Die vom Bau- und Sparverein gebauten und installierten, von der Service GmbH gepachteten und betriebenen Heizungsanlagen, werden über ein hauseigenes Netzwerk von einem Leitrechner gesteuert und überwacht. Dank neuester Übermittlungstechnik lassen sich Heizungsausfallzeiten niedrig halten. Nennenswerte Störungen, so heißt es im Geschäftsbericht der Service GmbH, habe es bisher nicht gegeben.



Das größte Heizwerk in der Karmeliterstraße



Gemälde um 1920



Ein im Jahr 2000 saniertes
Gebäude in der Wohnanlage
Ziegelstraße/Bismarckstraße

Luftaufnahme der
sanierten Gebäude in
der Ziegelstraße und in
der Bismarckstraße



Erfahrener Wohnungssanierer

Wohnungen zu sanieren, ohne dass die Mieter ausziehen (wo sollten sie auch hin?) – ist gewiss nicht einfach. Und so zogen die Verantwortlichen des Bau- und Sparvereins reichlich Ärger auf sich, als sie städtische Wohnungen sanierten. Das größte Projekt war die Grünlandsiedlung: 185 städtische Mietwohnungen. Die Kosten beliefen sich auf rund 14 Millionen Mark.

Die Genossenschaft hatte mit der Sanierung eigener Wohnungen so viele Erfahrungen gemacht, dass sie auch als Sanierer städtischer Wohnungen sozusagen erste Adresse war.

„Oh je, uns hat die Stadt ganz vergessen.“ Diesen Seufzer von Bewohnern der Grünlandsiedlung habe er 1987 in seinem ersten Wahlkampf immer wieder gehört, bekannte Oberbürgermeister Hermann Vogler, als im November 1997 der Abschluss B der sanierten Grünlandsiedlung gefeiert wurde. „Wir hätten niemand Besseren finden können als den Bau- und Sparverein“, lobte damals der OB. Vor allem der frühere Stadtrat „Gene“ Bucher, ein unmittelbarer Nachbar, hatte die Stadt immer wieder zur Sanierung der Grünlandsiedlung ermahnt: „Da unta lebet au Leit.“

Mit der Linie 8 erhielt die Grünlandsiedlung sogar einen eigenen Bus-Anschluss und sie bekam – ein Novum in Ravensburg – auch eine besonders umweltschonende Wärmeversorgung, eine zentrale Holzhackschnitzel-Heizung.

Die ist besonders wirtschaftlich, weil die Stadt Ravensburg über bedeutenden Waldbesitz verfügt. Die Kaltmiete der sanierten Wohnungen betrug 1997 8,75 Mark je Quadratmeter. Ein superniedriger Mietpreis, wie Bau- und Sparverein-Vorstand Kurt Dörr damals feststellte.

So wundert es nicht, dass der Bau- und Sparverein von der Stadt weitere Sanierungsaufträge erhielt. Die komplette Sanierung von 68 städtischen Wohnungen an der Garten- und Unteren Burachstraße stand als Nächstes auf dem Programm, Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 4.800 Quadratmetern. Der Kostenanschlag belief sich auf 5,3 Millionen Mark und wurde hernach noch deutlich unterschritten. Und wieder mussten die Wohnungen saniert werden, ohne dass die Mieter auszogen, ausziehen konnten.

Projekt Nummer drei: die Sanierung der städtischen Mietwohnungen an der Bismarck- und Ziegelstraße. 48 Wohneinheiten mit 3.336 Quadratmetern Wohnfläche, Gesamtkosten samt zentraler Heizanlage rund 5,5 Millionen Mark. Auch hier besorgte der Bau- und Sparverein die Projektsteuerung, setzte Fachplaner ein, war also ähnlich wie ein Generalunternehmer tätig.

Ja selbst bei der Privatisierung der stadteigenen Siedlung im Aigen wirkte der Bau- und Sparverein als Projektsteuerer mit.

Jüngstes Kind:

Kommunalplan

Gesellschaft für Kommunalentwicklung mbH

Das jüngste Kind des Bau- und Sparvereins heißt Kommunalplan, Gesellschaft für Kommunalentwicklung mbH.

Der BSV suchte sich dafür zwei kompetente Partner: die Technischen Werke Schussental (TWS) und die Firma Infracommun GmbH Ravensburg.

Was verbirgt sich hinter der Kommunalplan? Seit einigen Jahren schon ist der Bau- und Sparverein im kommunalen Dienstleistungsgeschäft überaus erfolgreich aktiv. Da war es ein folgerichtiger Schritt, diesen Bereich auszugliedern und ihn mit ebenso erfolgreichen Partnern auf eine breitere Basis zu stellen. Zusammen mit den TWS (Technische Werke Schussental) und der Firma Infracommun gründete der Bau- und Sparverein die Kommunalplan, eine Gesellschaft, an der die drei Partner zu je einem Drittel beteiligt sind, je einen Geschäftsführer stellen und ihre spezifischen Fachleistungen einbringen. Die Konkurrenz auf diesem Feld ist groß, doch im Gegensatz zu manchen Mitbewerbern kann die Kommunalplan vor allem auch mit ihrer örtlichen und regionalen Kompetenz und Präsenz punkten. Ein Weg zu neuen, erfolgversprechenden Ufern also. Komplette Dienstleistungen auf dem großen Gebiet der Stadtentwicklung sind bei den Kommunen immer stärker gefragt. Oft fehlt Städten und Gemeinden dafür das nötige Fachpersonal. Oft müssen Kommunen aus Kostengründen Baulanderschließungen außerhalb des eigenen Haushalts finanzieren. Vor allem die Beteiligung der Technischen Werke Schussental, die spezielle Kompetenz in den Bereichen Versorgung, Wärme, Wärmecontracting besitzen, war eine kluge Entscheidung. Die TWS wollten ohnehin in dieses Geschäftsfeld einsteigen. Und die Firma Infracommun verfügt über große Erfahrungen als Erschließungsträger.

Die neue Gesellschaft will vor allem in den Landkreisen Ravensburg, Bodensee und Sigmaringen tätig werden, also einen Kundenkreis ansprechen, der über den des Bau- und Sparvereins weit hinausreicht. Das Leistungsangebot der Kommunalplan ist breit. Es reicht von der Bauleitplanung und Fachplanungen über Standortanalysen und Erschließung von Baugebieten bis zum Grundstücksmanagement. Geschäftsführer auf Seiten des BSV ist Kurt Dörr.

Gesellschafter:



Bau- und Sparverein

Ravensburg eG

Reichlestraße 21

88212 Ravensburg

Tel. 07 51 / 3 66 22-0



Infracommun

Infracommun

Baulanderschließung GmbH

Rosenstraße 37

88212 Ravensburg

Tel. 07 51 / 3 59 59-30



Technische Werke Schussental

GmbH & Co. KG

Georgstraße 25

88212 Ravensburg

Tel. 07 51 / 8 04-0



Teures Kerngeschäft: Mietwohnungen

16,65 Millionen Euro hat der Bau- und Sparverein seit 1993 in die Sanierung und Modernisierung seiner Mietwohnungen investiert. Allein diese Zahl zeigt, wie wichtig und teuer das Kerngeschäft der Genossenschaft ist.

„Wir können Mietwohnungen heute nicht mehr – wie früher – verteilen, wir müssen sie vermieten“, sagen die Vorstände Bukowsky und Dörr.

Gefragt sind preisgünstige Mietwohnungen mit möglichst viel Komfort. Gefordert, so hat es Kurt Dörr einmal formuliert, wird der Mercedes zum Preis eines VW-Polo.

Das Kerngeschäft bleibt also eine Riesenaufgabe, die auch in Zukunft hohe Investitionen erforderlich machen wird. Immerhin ist der Bau- und Sparverein Eigentümer von nahezu 1.050 Mietwohnungen und damit deutlich, vor der Stadt Ravensburg, größter Anbieter im Schussental überhaupt. 27 dieser Wohnungen wurden noch vor 1918 fertig gestellt, immerhin 141 bis zum Jahre 1948 und 487 in der Zeit von 1949 bis 1955, als in Deutschland eine immense Wohnungsnot herrschte. Nur 105 Mietwohnungen stammen aus den Jahren nach 1965.

Erst seit der Zeit um 1993 kümmert sich die Genossenschaft verstärkt um die Sanierung und Modernisierung ihrer Mietwohnungen. Die „Altlasten“ sind gewaltig. Sage und schreibe 16,65 Millionen Euro wurden von 1993 bis 2001 in die Mietwohnungen investiert. Im Spitzenjahr 1999 waren es allein 3,165 Millionen Euro. Die Arbeiten konnten nur in bewohntem Zustand ausgeführt werden. Wohin hätten die oft schon recht betagten Mieter inzwischen auch ziehen sollen? Da mussten sich die MitarbeiterInnen des Bau- und Sparvereins, allen voran Vorstand Kurt Dörr, oft genug als Sozialarbeiter betätigen. Vor allem manchen Senioren war es nur schwer verständlich zu machen, dass ihre langjährige Mietwohnung dringend der Sanierung bedurfte.





1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003

Bismarckstraße

Gut sanierte Mietwohnungen der Genossenschaft sind nach wie vor heiß begehrt. Kein Wunder: Der Quadratmeter-Preis pro Monat liegt beispielsweise für Wohnungen, die zwischen 1970 und 2001 entstanden sind, mit 4,46 bis 6,08 Euro deutlich unter den Preisen des freien Wohnungsmarktes. Übrigens: Wer in einer der 27 bis 1918 gebauten Wohnungen der Genossenschaft lebt, muss lediglich 3,72 Euro pro Quadratmeter im Monat bezahlen, dafür aber auf manchen Komfort verzichten. Nahezu 400 Wohnungssuchende stehen derzeit auf der Liste. Mieterwechsel sind inzwischen häufiger geworden, vergangenes Jahr registrierte die Genossenschaft immerhin 115 Neuvermietungen und 25 Wohnungstausche.

Vor allem wegen der Altersstruktur geht die Zahl der Mitglieder Jahr um Jahr leicht zurück. Ende 2001 waren es 1.973 Mitglieder, Ende 1997 noch 2.129. Wie wird man Mitglied? Indem man mindestens zwei Geschäftsanteile zu je 250 Euro zeichnet.

Dafür gibt's eine seit langem unveränderte Dividende von vier Prozent. Mieter des Bau- und Sparvereins genießen aber auch den unschätzbaren Vorteil eines Wohnungsrechts auf Lebenszeit, wenn sie nicht gerade vertragsbrüchig werden.

Im Rahmen einer so genannten Portfolio-Analyse ermittelte der Bau- und Sparverein in den vergangenen Monaten genaue Informationen über Zustand und Ausstattung seiner Mietwohnungen. Diese Informationen sollen als Grundlage für die weiteren millionenschweren Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen dienen. Ein regelmäßig erscheinender Mitglieder-Brief informiert über die Arbeit der Genossenschaft. Das ist wichtig, zumal zur jährlichen Hauptversammlung selten mehr als 70 Mitglieder erscheinen. Aber vielleicht ist auch dies ein deutliches Indiz für die Zufriedenheit der BSV-Mieter.



*Sanierte Fassade,
Bismarckstraße*

Umwelt und Energietechnologie

Solarkraftwerk Bahnstadt GmbH & Co. KG

Verantwortung zu übernehmen für Menschen und Natur, mit dem Mut neue Wege einzuschlagen, darf nicht Zufall sein, sondern ist eine unternehmerische Aufgabe.

Der Einsatz modernster, umweltschonender Technologien bei dem Betrieb und der Steuerung von Wärmekraftwerken, das Energiesparhaus, die Beteiligung an der „Solarkraftwerk Bahnstadt GmbH & Co. KG“, um nur einige Aufgaben zu nennen – für die Bau- und Sparverein eG sind das Beispiele für ökonomisch und ökologisch sinnvolles Handeln.

Wind, Sonne und Wasser bieten uns unerschöpfliche und vor allem umweltschonende Energien.

Diese Naturkräfte wirtschaftlich zu nutzen, stellt eine der großen Herausforderungen der Zukunft dar.

Deshalb hat sich die Bau- und Sparverein eG als Kommanditist an der Solarkraftwerk Bahnstadt GmbH & Co. KG beteiligt. Bewährtes erhalten – Neues erproben, damit wir die Herausforderungen unserer Zeit meistern.



1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

Das „Energiesparhaus“

Erdgas-Energiesparhaus

Gemeinsam mit der TWS (Technische Werke Schussental) realisierte die Bau- und Sparverein eG bereits im November 1999 ein muster-gültiges „Energiesparhaus“ mit dem Ziel: niedriger Energieverbrauch bei hohem Wohnkomfort.

Die nachhaltige Nutzung der Energiekombination Erdgas und Solarenergie galt es in dem neu konzipierten Musterhaus in Niedrigenergiebauweise einem Langzeittest zu unterziehen.

Mit diesem Musterhaus wurden bereits Maßstäbe gesetzt, bevor die Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr 2002 zum Standard erhoben wurde.

Seit dem Einzug der „Testfamilie“ wird der Energieverbrauch in der Doppelhaushälfte in Ravensburg, die sich auf den ersten Blick kaum von anderen Häusern unterscheidet, aufgezeichnet. Messgeräte an Brennwertkessel, Gasherd, Gaswäschetrockner, Solaranlage sowie Wasser- und Stromzähler ermöglichen eine lückenlose Energieanalyse durch die TWS.

Die bisher vorliegenden Daten sind für alle Beteiligten sehr erfreulich. Nach der Wärmeschutzverordnung darf ein Niedrigenergiehaus in einem normalen Jahr 52,5 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche verbrauchen. In dem Musterhaus wurden nur 47,3 kWh Energie pro Quadratmeter verbraucht, 10 % niedriger als die Vorgabe.

Drei Jahre können zwar noch nicht als ein Langzeittest bezeichnet werden, dennoch zeigen die Messdaten bereits auf, dass eine geringere Umweltbelastung nicht automatisch zu einem Verlust an Wohnqualität führen muss. Im Gegenteil, hoher Komfort bei gleichzeitiger Kostenersparnis ist bei einer optimalen Energienutzung problemlos machbar.

Über die *Zukunftsfähigkeit* unserer *Genossenschaft*

Wir leben in einer Welt, in der sich auch die Zukunftsfähigkeit von Genossenschaften am entsprechenden Verhalten entscheidet. Ihre Zukunftsfähigkeit wird nicht damit sichergestellt, dass sie sich über einen langen Zeitraum bewährt haben, sondern nur dann, wenn sie vor den aktuellen Rahmenbedingungen anderen Organisationen überlegen sind.

Wir leben in einer Welt, die sich schnell veränderten Rahmenbedingungen. Das bedeutet, dass Wohnungsgenossenschaften, ihr Management und der Gesetzgeber in der Lage und bereit sein müssen, sich den Veränderungen anzupassen, ohne dabei das Besondere der genossenschaftlichen Kooperation aufs Spiel zu setzen. Es geht dabei um einen bewussten und aktiven Wandel. Dies ist deshalb sehr wichtig, weil sich viele aktuelle Rahmenbedingungen für das Wohnen verändern und Staat und Kommunen sich zunehmend aus dem Wohnungsbau und der Wohnraumversorgung zurückziehen.

Zukunftsforscher gehen davon aus, dass Privatbesitz – wie Wohnungen – immer weniger gekauft und verkauft, sondern nur für kürzere Zeiträume genutzt wird auf der Basis von Abonnements, von Leasing- und Lizenzverträgen und von Mitgliedschaften. Wenn sich Wohnungsgenossenschaften darauf einstellen könnten, dann wären sie eine höchst moderne Organisationsform. Dafür könnte eine dritte aktuelle Entwicklung genutzt werden, nämlich die heutigen Informations- und Kommunikationstechnologien. Mit ihr könnte ein Netzwerk von Wohnungsgenossenschaften gebildet werden. Anfänge dafür sind bereits auf Bundesebene gemacht.

Zunehmend ist eine Zusammenarbeit unter den Genossenschaften gefordert. Diese Kooperation hätte eine Reihe von Vorteilen (die gleiche Gesellschaftsstruktur, genaue Marktkennntnis, Bekanntheit und Kundennähe). Kooperation würde damit die Genossenschaften an der Basis präsenter machen und als Synergieeffekt wären Kosteneinsparungen im operativen Geschäft zu erreichen.

In einer Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat hat man sich eingehend mit diesen Zukunftsperspektiven befasst, ebenso in einem Workshop mit den Mitarbeitern. Umgesetzt auf unsere Bau- und Sparverein Ravensburg eG würde das Folgendes bedeuten:

Die Vermietung von Wohnungen bleibt in den nächsten Jahren das wichtigste Geschäftsfeld. Die Wohnungen bleiben die Haupteinnahmequelle und die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist von elementarer Wichtigkeit. Die Neubautätigkeit verliert an Bedeutung. Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Hausbesitzes haben höchste Priorität. Dies ist Voraussetzung für eine positive Entwicklung in den nächsten Jahren.



Reichlestraße 21:
Sitz der Bau- und Spar-
verein Ravensburg eG

1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003

Die 2002 und 2003 laufende Wohnungsbestandsaufnahme wird aufzeigen, welchen Aufwand wir in einem auf mehrere Jahre angelegten Investitionsprogramm bewältigen müssen, um unseren Wohnungsbestand nachhaltig vermieten zu können. Dabei wird aller Voraussicht nach der Grundsatz „kleiner, aber feiner“ umgesetzt werden müssen. Dies bedeutet u. U. auch Kaufangebote an Mieter, Mieter-Investitionsmaßnahmen bzw. Umnutzung von Mietwohnraum in Eigentumsmaßnahmen. Mit dieser Aufgabe werden sich Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Mitgliederversammlung befassen müssen. Eine Aufgabe, die für die Existenz unserer Bau- und Sparverein Ravensburg eG eine eminente Bedeutung haben wird.

Wir müssen auch die Identifikation unserer Bewohner mit ihren Wohnungen, ihren Wohnanlagen, ihren Stadtteilen und ihrem Bau- und Sparverein stärken und zusätzliche Voraussetzungen schaffen, damit die Mitglieder der Genossenschaft möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben. Ein Sozialmanagement ist daher auch bereits bei unserer Größenordnung unverzichtbar.

Unseren Mietern, unseren Kunden, müssen wir nahe bringen, dass wir die Preise so bemessen müssen, dass ausreichende Reserven gebildet werden können. Dies wird eine sehr wichtige Aufgabe sein, da unsere derzeitigen Mietpreise dies nicht einbringen. Auch in der Zukunft werden wir den Service „Rund um die Immobilie“ mit anbieten, aber immer vor dem Hintergrund wirtschaftlichen Handelns. Hier gilt das bereits Gesagte, dass sich die Dienstleistung für unsere Genossenschaft rechnen muss.

Da der Neubau von Wohnungen und Häusern in der Zukunft weniger Bedeutung haben wird, werden aus diesem Geschäftsfeld nicht mehr (wie in der Vergangenheit) die Deckungsbeiträge geschöpft werden können.

Das von unserer Genossenschaft seit Jahren praktizierte Wärmecontracting muss ebenfalls auf den Prüfstand. Geprüft werden muss, ob wir dieses Geschäftsfeld angesichts der veränderten Marktbedingungen und der starken Konkurrenz weiterhin aufrechterhalten können oder ob wir Kooperationen eingehen müssen. Diese Tätigkeit wurde richtigerweise bereits vor Jahren in eine Tochtergesellschaft ausgegliedert.

Ähnlich verhält es sich mit den kommunalen Dienstleistungen, die ebenfalls in die Kommunalplan Gesellschaft für Kommunalentwicklung mbH ausgelagert wurden, in der die Bau- und Sparverein Ravensburg eG mit kompetenten Partnern zusammenarbeitet. Angesichts der Situation in den Kommunen kann mit einer Ausweitung dieses Geschäftsfeldes gerechnet werden, mit dem Ergebnis, dass für die Genossenschaft Erträge bereitgestellt werden können.

Das Thema Kooperation wird von uns schon seit längerer Zeit „gehandelt“. Wir sind der Auffassung, dass für den südlichen Teil Oberschwabens eine Kooperation der Genossenschaften unumgänglich wird. Überzeugt sind wir davon, dass wir die eingangs genannten Vorteile für unsere Genossenschaften realisieren können, ohne jedoch die Selbstständigkeit vor Ort und damit die eigene Identität aufgeben zu müssen. Wir denken, dass einfach mehr Mut dazu gehört, dieses Thema anzugehen und dass vor allen Dingen von Verbandsseite mehr Unterstützung erwartet werden darf. Für uns ist es vorstellbar, dass die Zurückhaltung vor Ort gegenüber Kooperationen angesichts der sich schnell verändernden Rahmenbedingungen in Wirtschaft und Politik „aufgebrochen werden kann“.

Wir gehen zuversichtlich ins nächste Jahrhundert unserer Firmengeschichte, mit einer guten Grundsubstanz, mit reformwilligen Organen, einer gesunden Genossenschaftsidee und hoch motivierten Kolleginnen und Kollegen.

„Dienstleister rund um die

Ein Gespräch mit den Vorständen Detlef Bukowsky und Kurt Dörr



Frage: Mit fast 1.050 Mietwohnungen ist die Bau- und Sparverein Ravensburg eG die größte Anbieterin im Schussental. Doch ihre Aufgaben gehen inzwischen über das Kerngeschäft weit hinaus.

Antwort: Das Kerngeschäft der Bau- und Sparverein Ravensburg eG bleibt nach wie vor die Bereitstellung von preisgünstigen und

familiengerechten Wohnungen für deren Mitglieder. Doch schon seit Jahren haben wir neue Geschäftsfelder besetzt, die Deckungsbeiträge für unser Kerngeschäft erbringen sollen. Es sind dies die Wohnungsverwaltung für Dritte und für Eigentümergemeinschaften, Wärmecontracting, Bauträgerfähigkeit und kommunale Dienstleistung. Diese Geschäftsfelder haben mit Bauen, Wohnen und dem Service zu tun und ergänzen das Kerngeschäft der Vermietung.

Frage: „Beim Ravensburger Bau- und Sparverein sind die Uhren neu gestellt“, war im Juni 1995 in der Schwäbischen Zeitung über die damalige Hauptversammlung zu lesen. Was ist seither eigentlich neu an der Bau- und Sparverein Ravensburg eG, die jetzt auf eine 100-jährige Tradition zurückblickt?

Antwort: Anfang 1995 wurde in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und den Mitarbeitern die Geschäftspolitik unserer Genossenschaft neu definiert. Dies auch vor dem Hintergrund des Wegfalls der Gemeinnützigkeit und der Tatsache, dass die Bau- und Sparverein Ravensburg eG auf dem Markt nicht wie zu Zeiten der Gemeinnützigkeit eine Nischenfunktion einnehmen konnte, sondern sich mit den freien Anbietern messen musste. Anstelle der Vorteile, die die Gemeinnützigkeit mit sich brachte, waren nun die harten Anforderungen eines freien Wettbewerbs auf dem Markt zu meistern. Ein Umdenken war gefordert auch im Hinblick darauf, dass man sich durch Veränderung der Marktsituation vom „Verteilen von Wohnungen“ an das „Vermieten von Wohnungen“ gewöhnen musste. Um das Kerngeschäft zu



stützen, hat man auch den Umfang der weiteren Geschäftsfelder neu bestimmt und erweitert.

Unsere Genossenschaft hat sich in den zurückliegenden Jahren vom Mietwohnungsanbieter und Verwalter zum modernen Dienstleister „Rund um die Immobilie“ entwickelt.

Weitere Geschäftsfelder ergänzen unser Kerngeschäft des Vermietens. Auf dem hiesigen Markt ist die Bau- und Sparverein Ravensburg eG ein gewichtiger Faktor.

Mit einer neuen Organisation und mit einem „neuen Geist“ geht die neue Mannschaft erfolgreich ans Werk.

Frage: Was haben Sie in den letzten Jahren in die Sanierung Ihrer Mietwohnungen investiert und wie sieht das Sanierungsprogramm für die nächsten Jahre aus, in denen das Geld ja noch knapper wird?

Antwort: Wie fast die gesamte Wohnungswirtschaft, so hat es auch unsere Genossenschaft versäumt, in den guten Jahren rechtzeitig in Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes zu investieren. Es war ja auch nicht notwendig, da seinerzeit die Wohnungen „verteilt werden konnten“. Heute müssen sie vermietet werden, ein großer Unterschied. Durch die Veränderung des Mietmarktes, der zum Mietermarkt mutiert, mit den berechtigten Forderungen nach modern ausgestatteten Wohnraum, sind wir nun verstärkt in der Instandhaltung und Modernisierung gefordert. Dies betreiben wir bereits seit 1994. Im Jahr sind dies zwischen 2 und 4 Mio. Euro. Doch damit sind wir heute noch lange nicht am Ende der notwendigen Instandhaltung und Modernisierung.

Aus diesem Grunde führen wir derzeit eine Portfolio-Analyse durch, in deren Rahmen auch unser gesamter Wohnungsbestand aufgenommen wird. Das heißt, wir ermitteln den Zustand, die Notwendigkeiten für Modernisierung und Instandsetzung und können daraus

Immobilie“

die notwendigen Entscheidungen treffen. Begleitend unterstützt wird diese Maßnahme durch eine Mieterbefragung. Beide Untersuchungen werden uns in die Lage versetzen, die notwendigen Entscheidungen zu treffen, damit wir künftig unseren Wohnungsbestand auch nachhaltig vermieten können. Gewaltige Investitionen werden in den nächsten Jahren zu tätigen sein. Es wird sich zeigen, ob wir diese finanziellen Herausforderungen meistern können oder ob wir auch an andere Maßnahmen (z.B. Verkauf an Mieter, Sanierung durch die Mieter, Umnutzung von Wohnanlagen etc.) denken müssen.

Frage: Könnten Sie nicht im Gegensatz zu bisher größere Teile Ihrer Mietwohnungen an interessierte Mieter verkaufen, um damit wieder freies Kapital für den Bau neuer Wohnungen zu bekommen?

Antwort: Der Verkauf von Mietwohnungen an Mieter wird ein Thema sein, wenn wir über das Ergebnis der Portfolio-Analyse unseres Wohnungsbestandes entscheiden müssen. Die Privatisierung von Wohnraum ist nicht ganz einfach, weil als Voraussetzung auch die Bereitschaft der Mieter vorhanden sein muss, ihre Wohnungen zu kaufen. Dieses Thema muss vor seiner Realisierung gut und in einer engen Absprache mit den Mietern vorbereitet werden. Es wird von uns als Möglichkeit in Betracht gezogen.

Frage: Das kommunale Dienstleistungsgeschäft gewinnt bei der Bau- und Sparverein Ravensburg eG immer mehr an Bedeutung (siehe „Bremhag“, siehe Sanierungsprojekte, die sie für die Stadt Ravensburg getätigt hat). Was ist in naher Zukunft vorgesehen, wie wollen Sie diese zusätzlichen Aufgaben mit einem seit Jahren nahezu gleich gebliebenen Stamm von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bewältigen?

Antwort: Das kommunale Dienstleistungsgeschäft hat sich in den letzten Jahren hervorragend entwickelt. Unser Know-how und die Bonität der Bau- und Sparverein Ravensburg eG waren die Grundlage für das Vertrauen, das in uns gesetzt wurde.

Die Zunahme dieses Geschäftsfeldes und die speziellen Anforderungen des Marktes haben uns zu der Entscheidung veranlasst, dieses Geschäftsfeld auf eine neue Ebene, in die „Kommunalplan Gesellschaft für Kommunalentwicklung mbH“, mit kompetenten Partnern auszugliedern. In dieser Gesellschaft wird unsere Genossenschaft weiter eine dominierende Rolle spielen. Sie wird weiterhin für diese Gesellschaft intern Dienstleistungen erbringen, wobei wir nicht an eine Ausweitung des Personalbestandes denken.

Den gestiegenen Geschäftsumfang in allen Geschäftsfeldern unserer Genossenschaft haben wir mit der nahezu gleich gebliebenen Mitarbeiterzahl bewältigt. Möglich war dies nur durch motivierte, fachkompetente MitarbeiterInnen, die sich für unseren Bau- und Sparverein engagieren. Wir ziehen an einem Strang, die Stimmung und das Betriebsklima sind gut. Damit sind wir gut aufgestellt, um die Herausforderungen der Zukunft gemeinsam zu meistern.

Frage: Bau- und Sparverein. Ein heutzutage irgendwie etwas „angestaubt“ klingender Begriff. Wäre es nach 100 Jahren nicht an der Zeit, sich einen modernen, innovativer wirkenden Namen zuzulegen?

Antwort: Unsere Genossenschaft hat in den letzten 100 Jahren ihren Namen nur unwesentlich verändert. Der Name hat früher die Geschäftsinhalte unserer Genossenschaft noch mehr verdeutlicht, insbesondere bezüglich der „Spareinrichtung“. Man hätte zu dem Ergebnis kommen können, dass mit Wegfall der Spareinrichtung bei unserer Genossenschaft auch der Name hätte geändert werden müssen. Dazu waren die Organe nicht bereit, da der Name Bau- und Sparverein Ravensburg eG ein Begriff ist und dieser Name Seriosität und Bodenständigkeit ausdrückt.

Wir stehen zu unserem Namen. Unser Name steht für unsere Solidargemeinschaft, steht für einen gesunden Konservatismus und ist damit aus unserer Sicht auch in Zukunft der richtige Firmenname unserer Genossenschaft.

Mit Detlef Bukowsky und Kurt Dörr
sprach Siegfried Kasseckert.

Die Mieter kommen zu Wort

Franz-Stapf-Straße 32



Eine Hausgemeinschaft wie aus dem Bilderbuch

Zusammengehalten haben sie wie Pech und Schwefel, in Friedens- und besonders in Kriegszeiten, so gut zusammengehalten, wie man es sich heute kaum noch vorstellen kann. Das architektonisch ansehnliche Wohnhaus Franz-Stapf-Straße 32 in der Nordstadt, im Jahre 1931 vom Bau- und Sparverein grundsolide für fünf junge Arbeiterfamilien mit insgesamt neun Kindern errichtet und inzwischen ins Eigentum der Stadt übergegangen, kann viel erzählen von einer mustergültigen Hausgemeinschaft, die sich bewährte in guten und in schlechten Zeiten, von Kinderglück, aber auch von Leid durch Krankheit und Tod. Bereits seit 70 Jahren bewohnt die Familie Weiß-Rauscher eine 60-Quadratmeter-Wohnung im Erdgeschoss.

Beim Einzug musste sie damals 200 Reichsmark Mitgliedsbeitrag entrichten; die Monatsmiete belief sich auf etwa 40 Reichsmark. Einschließlich Großmutter mussten die 60 Quadratmeter für sechs Personen ausreichen.

Doch als Frau Rauscher, die beim Einzug vor 70 Jahren fünf war, und ihre heute in Lindau lebende frühere Mitbewohnerin Hannelore Söll-Sauter ins Erzählen über längst vergangene Zeiten geraten, leuchten ihre Augen. Durften sie doch in der Franz-Stapf-Straße 32 „eine wunderbare Zeit voll Harmonie und gegenseitiger Hilfsbereitschaft“ erleben, die sie für ihr Leben geprägt hat.



1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

Bäder auf den Etagen gab's früher noch nicht. Badetag war grundsätzlich samstags unten im Keller in der gemeinsamen Waschküche, wo jede Familie hübsch der Reihe nach in die Zinkbadewannen steigen durfte. Man sprach sich ab, wie auch bei den Waschtagen unter der Woche. Jeden Tag war eine andere Partei dran. Waschmaschinen existierten im Hause ebenso wenig wie Telefone, von Handys ganz zu schweigen. Für das Waschen und Baden musste der ummauerte Waschkessel in der Waschküche angeheizt werden.

Man half zusammen, auch wenn Kohlen geliefert wurden, wenn der Holzsäger mit seiner Maschine anrückte, wenn es galt, kleinere Reparaturen am Haus auszuführen, Kraut zu hobeln oder den gewiss nicht nach Parfüm duftenden Inhalt der Güllegrube in den wohlgepflegten Gärten unterhalb des Hauses zu verteilen, die später der Oberschwabenhalle weichen mussten. Fernsehen war noch unbekannt. Im Sommer trafen sich die Familien abends vor dem Haus. Die Frauen haben gestrickt.

Zu jeder Wohnung gehörte „a Kämmerle“ droben unterm Dach. „Dort hat von den Jungen abwechselnd einer geschlafen“, erinnern sich die beiden Frauen und Hans Mezler, dessen Frau Maria, geborene Grathwohl, zusammen mit ihnen in der Franz-Stapf-Straße 32 aufgewachsen ist. Nach Kriegsende mussten die Dachkammern für französische Besatzungssoldaten frei gemacht werden, die sich lieber bei ihren unfreiwilligen Quartiergebern in den Wohnküchen an den Holz-Kohle-Herden aufwärmten, anstatt wie befohlen, draußen in der Kälte Kanonen zu bewachen. Später mussten die Hausbewohner abermals zusammenrücken und Flüchtlinge aus Lettland und Litauen aufnehmen. „Das Verhältnis war sehr gut“, erinnert sich Hannelore Söll-Sauter. Sie war erst zwei Jahre alt, als ihre Eltern aus Weingarten in die Franz-Stapf-Straße zogen und manchmal arg traurig, weil sie die älteren Kinder nicht mitspielen ließen. „Aber meistens haben sie mich doch mitgeschleppt, zum Hasenbach zum Beispiel, und haben mich, wenn der Feldschütz aufgetaucht ist, auch mal einfach hinter dem Bach stehen lassen und sind davongerannt ...“



Lortzingstraße 9/1

Die 88-jährige Anna Merkle und ihre 400 Puppen



Keine der vielen Wohneinheiten des Bau- und Sparvereins ist auch nur entfernt so stark belegt wie eine etwa 70 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung im zweiten Stock des Wohnblocks Lortzingstraße 9/1 (Südstadt). Inhaberin Anna Merkle (88) teilt sie nämlich mit nicht weniger als 400 prächtigen Puppen, die sie in den vergangenen 25 Jahren, seit dem Tode ihres Mannes, eines Polizeibeamten, mit viel Phantasie, Kreativität und unendlichem Fleiß allesamt selbst geschaffen hat. Anna Merkle, die auch malt, ist ein Naturtalent, hat sich das perfekte Schneidern der zahllosen Puppenkostüme im Stil der Mode zwischen 1920 und 1930 selbst beigebracht, obwohl sie früher rein gar nichts davon wissen wollte. Den totalen Sinneswandel bewirkte ein Besuch in Biberach, wo anlässlich der 900-Jahr-Feier die ganze Stadt kostümiert herum lief.

„Ich wohne am längsten hier im Haus 9/1, seit der Fertigstellung 1955“, erinnert sich die noch sehr agile alte Dame inmitten ihrer riesigen Puppenschar, die längst alle Zimmer erobert hat. In der gesamten Reihe wohnen noch fünf Mieterinnen der ersten Stunde, deren Männer aber allesamt schon gestorben sind. Der Bau- und Sparverein hatte die Blocks nahe bei der „Großen Wiese“ vor allem für Polizeibeamte und für andere öffentlich Bedienstete errichtet. 95 DM Miete kostete anfangs die Dreizimmerwohnung von Frau Merkle, in der sie drei Kinder, zwei Töchter und

einen Sohn, aufgezogen hat. Relativ eng ist es dort also auch schon vor dem Einzug der vielen Puppen zugegangen. Spülklosetts waren 1955 noch keine Selbstverständlichkeit.

„Beim Einzug fehlten noch die Klodeckel“, lacht Anna Merkle und legt Kurt Dörr, einem der beiden Chefs des Bau- und Sparvereins, bei einem Besuche ans Herz: „Die Balkone dürftet ihr mal richten.“ Dörr verspricht es und verzichtet lachend auf drastische Mietaufschläge wegen Hunderter von Puppen-Dauermietern.

„In unserem Haus haben früher die besten Sportler der Stadt gewohnt“, erfährt Dörr. So war der Sohn von Frau Merkle Kreismeister im Zehnkampf. Zahlreiche Familien hatten drei bis vier Kinder. Jeder kannte jeden. Hellhörig sind die Blocks, denn in den Fünfigern dachte noch niemand an Schallschutz. Die vielen Kinder haben die Bewohner sicher manche Nerven gekostet, doch früher war man ihnen gegenüber toleranter. Auch Anna Merkle bekam öfter Beschwerden der Mieterin unter ihr zu hören, aber nicht wegen ihrer Kinder, sondern wegen ihrer Nähmaschine. „Das tut wie ein Hubschrauber“, klagte die Mitbewohnerin. Anna Merkles größte Sorge: Was wird aus ihren vielen Puppen, wenn sie ihre Wohnung aufgeben muss, weil sie die Treppen nicht mehr schafft?





Untere Burachstraße 50

Im Treppenhaus das Tanzen gelernt

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

Auf einem Baum ganz in der Nähe rief im Frühling der Kuckuck. Vom nahen, längst verschwundenen Fischweiher ertönte das Quaken der Frösche. Frühmorgens krächten Hähne. Und drunten auf der Gartenstraße rumpelte das Bähnle vorbei. Es war noch eine grüne, ländliche Idylle, in die der Bau- und Sparverein in den Jahren 1904 bis 1906 seine ersten Mehrfamilienhäuser setzte: Untere Burachstraße 46 bis 62, neunmal drei Wohnungen, also insgesamt 27. Vor zwei Jahren hat er sie mit Millionenaufwand komplett saniert, die Grundrisse teilweise verändert, zur Gartenseite Balkone angebaut.

Antonie Löchel (77) wohnt seit ihrer Geburt in der Nummer 50. Und sie wohnt bis heute gern dort. Ihre Mutter war mit ihr schwanger, als ihr Vater 1926 tödlich verunglückte. Die Mutter zog mit ihrer Tochter bei den Großeltern ein. Großvater Heinrich Kuhnle, Erstbezieher der Wohnung, war Buchdrucker und Schriftsetzer beim „Oberschwäbischen Anzeiger“.

38 Reichsmark Miete kostete die Erdgeschosswohnung (vier Zimmer, 69 Quadratmeter). Die Miete war auf dem Büro des Bau- und Sparvereins monatlich in bar zu entrichten. Das wurde im Quittungsbüchle fein säuberlich vermerkt.

Die Großeltern von Antonie Löchel sind längst tot, ihre Mutter auch. Die beiden Buben, die sie in der Wohnung großgezogen hat, stehen längst erfolgreich beruflich ihren Mann. Nun bewirtet die alte Dame in ihrer mustergültig gepflegten und blitzblanken Wohnung Kurt Dörr und den Verfasser mit Kaffee und Kuchen und plaudert von längst vergangenen Zeiten, als zwei Häuser weiter noch der Schuhmacher Scheich im Wohnzimmer seine Werkstatt hatte, dessen lustigen Sprüchen sie und ihre Freundinnen als junge Mädle so gerne zuhörten. Gleich nebenan war ein Schneider an der Arbeit, und in der Nummer 46 befand sich die Sattlerei Wildemann. „Dort war immer was los. Die Oma hockte auf einem kleinen Stühle und hat Seegras gerupft.“ Etliche kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf, die alle auch längst verschwunden sind, erübrigten den Weg in die Stadt.

„Damals gab's hier keine Einsamkeit, aber viele Kinder. Wir waren wie eine harmonische Großfamilie. Im Sommer traf man sich sonntags in den Gärten; alle hatten ihre Gartenhäusle. Auch beim Rutenfest saß die Hausgemeinschaft zusammen.“ Und das Tanzen, das hat die Antonie im Treppenhaus zu Grammophon-Musik gelernt. Später hat sie geholfen, in ihrer Wohnung in Eigenleistung Leitungen unter Putz zu verlegen. Die Hausordnung, so erinnert sie sich, ist früher viel ernster genommen worden. Heutzutage wird sie leider teilweise nicht mehr befolgt, bestätigt Kurt Dörr. Bei einer Befragung der Mieter des Bau- und Sparvereins ergab sich: Hauptbeschwerdepunkt ist die Nichteinhaltung der Hausordnung.





Mieterbefragung: Note „gut“

Sind unsere Mieter zufrieden? Was kann die Bau- und Sparverein Ravensburg eG besser machen? Wir wollten es genau wissen und starteten im vergangenen Jahr eine ausführliche Mieterbefragung.

Sie stieß auf ein ungewöhnlich großes Echo – von 1.032 Fragebögen kamen über 50 % ausgefüllt zurück. Und auf die zentrale Frage „Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung im Allgemeinen?“ ergab sich eine Durchschnittsnote von 2,10 (insgesamt fünf Noten konnten vergeben werden: 1 = völlig zufrieden, 2 = zufrieden, 3 = teils/teils, 4 = unzufrieden bis 5 = völlig unzufrieden).

Die Ergebnisse dieser erfolgreichen Befragung, die übrigens allen MieterInnen der Genossenschaft schriftlich mitgeteilt wurden, dienen als Grundlage für eine umfangreiche Bestandsaufnahme über den Zustand der eigenen Mietwohnungen.

Noch in diesem Jahr wird die Genossenschaft über ein zusätzliches Renovierungsprogramm entscheiden, obwohl bereits in den zurückliegenden Jahren bis zu 4 Millionen Euro per anno in Sanierungsmaßnahmen investiert wurden.

Auf die Frage, „Wie zufrieden sind Sie grundsätzlich mit der Vermieterin?“, wurden Noten zwischen 1,89 (Freundlichkeit der BSV-Mitarbeiter) und 2,32 (Einhaltung von Zugesagtem) verteilt.

Ausdrücklich fragte die Genossenschaft auch nach Gründen der Unzufriedenheit. Und da gaben 135 Mieter Anregungen oder brachten Beschwerden vor. Wie schwierig allerdings manche Aussagen zu werten sind, zeigt das Beispiel der Frage nach der Freundlichkeit von Mitarbeitern. 25 Mieter stellten fest, stets freundlich und zuvorkommend behandelt worden zu sein, 25 sagten das Gegenteil.

Großen Anklang findet die Mieterzeitung „MitgliederInfo“, die mit der Note 1,85 bewertet wird.

Dem optischen Erscheinungsbild ihres Mietshauses gaben die Befragten immerhin die Durchschnittsnote 2,54, der Raumeinteilung der Wohnung sogar die Note 1,92, der Heizung die Note 2,19. Mit der Einhaltung der Hausordnung (Ruhezeiten, Reinigung, Treppenhausbenutzung) sind einige Mieter offenbar nicht so ganz zufrieden (Note 2,54). Das gleiche gilt für Parkmöglichkeiten (Note 2,57). Nur 137 Mieter wären daran interessiert, dass ein Hausmeister gegen Bezahlung die Reinigung des Treppenhauses übernimmt. 99 mal wurde der Zustand der Fenster bemängelt, je 80 mal der Zustand der Gemeinschaftsräume und der Türen. Nur in sieben Fällen meinten Mieter, es gebe unter ihnen zu viele Ausländer.

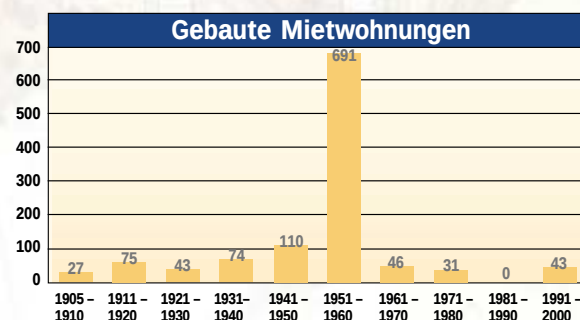
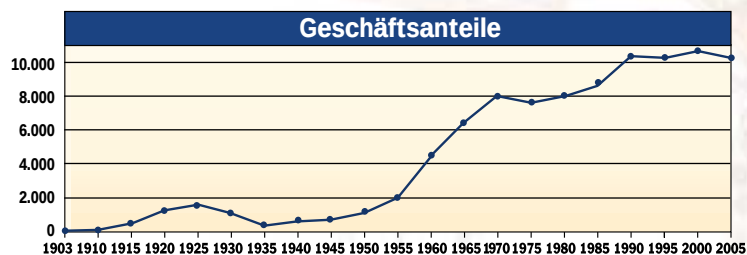
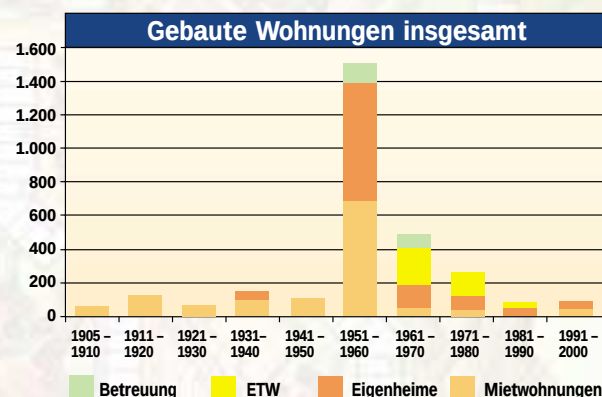
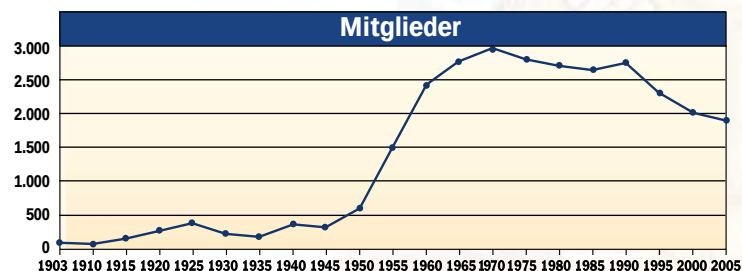
410 Mieter nannten ihre Miete angemessen, 76 meinten, sie sei zu hoch. 101 Mieter könnten sich vorstellen, ihre Wohnung zu kaufen.

Insgesamt ist festzustellen: „Unsere Mieter sind mit der Bau- und Sparverein Ravensburg eG als Vermieterin grundsätzlich zufrieden.“ Ein Grund mehr, dass die Genossenschaft ihre Hausaufgaben macht.

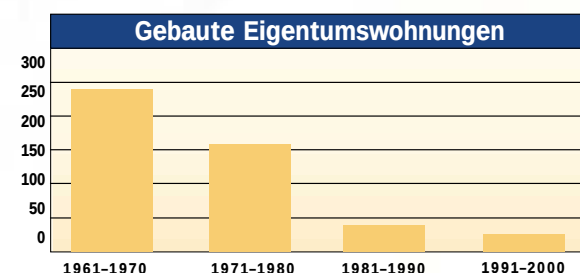
Statistik muss sein

Mitglieder-Entwicklung						
Jahr	Zugänge	Anteile	Abgänge	Anteile	Bestand	Anteile
1903	56	56	0		56	56
1910	10	10	0		48	59
1915	1	12	10	11	122	243
1920	41	423	6	34	258	1.102
1925	0		3	78	340	1.254
1930	0		10	97	231	751
1935	17	20	18	30	188	352
1940	59	64	16	21	362	513
1945	4	4	7	10	334	450
1950	166	199	8	8	627	862
1955	170	281	64	109	1.495	1.852
1960	304	897	83	143	2.380	4.334
1965	91	527	114	368	2.774	6.705
1970	176	794	135	443	2.948	8.080
1975	97	388	167	640	2.790	7.620
1980	161	549	150	572	2.726	7.877
1985	111	182	116	99	2.701	8.838
1990	256	1.110	174	613	2.762	10.164
1995	56	567	123	546	2.280	10.139
2000	86	686	146	741	1.992	10.470
2002	54	599	121	631	1.906	10.223

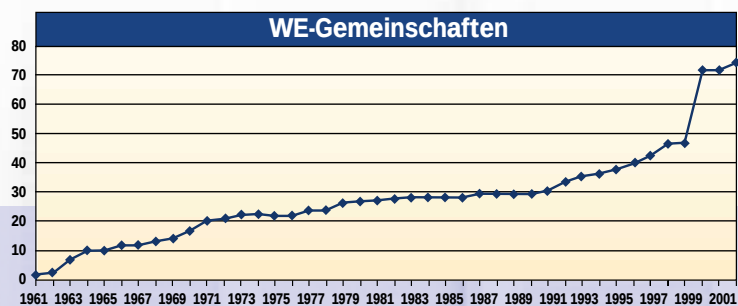
Entwicklung der Baumaßnahmen					
	MietWo	Eigenheim	EigentumsWo	Betreuung	insgesamt
1905-1910	27	-	-	-	27
1911-1920	75	-	-	-	75
1921-1930	43	-	-	-	43
1931-1940	74	50	-	18	142
1941-1950	110	-	-	-	110
1951-1960	691	719	-	124	1.534
1961-1970	46	126	241	91	504
1971-1980	31	63	164	-	258
1981-1990	0	48	40	-	88
1991-2000	43	18	24	-	85
	1.140	1.024	469	233	2.866



Mitgliederstruktur		
	Anzahl in %	Anteile in %
Rentner und Hausfrauen	14	20
Arbeiter	36	28
Angestellte	25	25
Beamte	10	11
Selbstständige	4	4
Freie Berufe	3	4
Baugewerbe	7	5
Körperschaften	0,5	2
Unternehmen	0,5	1



Entwicklung der Verwaltung von Wohneigentum										
Verwaltung ab	WE-Gem. BSV		WE-Gem St. Anna		insges.	ETW BSV		ETW St. Anna		insges.
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge		Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	
1961	1				1	5				5
1962	1				2	2				7
1963	4				6	111				118
1964	3				9	68				186
1965	1				10	22				208
1966	1				11	12				220
1967					11					220
1968	3				14	12				232
1969	1				15	12				244
1970	2				17	44				288
1971	2				19	72				360
1972	1				20	24				384
1973	1				21	9				393
1974	1				22	40				433
1975					22					433
1976					22					433
1977	2				24	70				503
1978					24					503
1979	2				26	23				526
1980					26					526
1981					26					526
1982					26					526
1983	1				27	28				564
1984					27					564
1985					27					564
1986					27					564
1987	1				28	13				577
1988					28					577
1989					28					577
1990					28					577
1991	2				30	22				599
1992	4				34	134				733
1993	1				35	16				749
1994	1				36	9				758
1995	1				37	24				782
1996	1				38	21				803
1997	4				42	85				888
1998	4				46	69				957
1999					46					957
2000	1	-1	25		71	33	-5	683		1.668
2001	2	-3	1		71	20	-66	33		1.655
2002	2				73	113				1.768

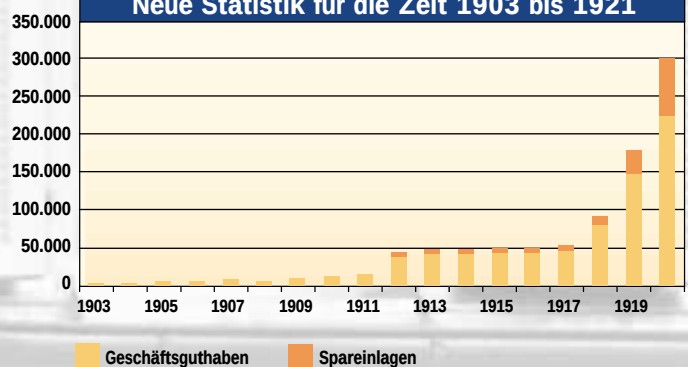


Verwaltung von Eigentumswohnungen		
Jahr	Anzahl Anwesen	Wohnungen
1965	12	212
1970	19	284
1975	24	424
1980	27	515
1985	28	549
1990	28	560
1995	37	765
2000	46	968

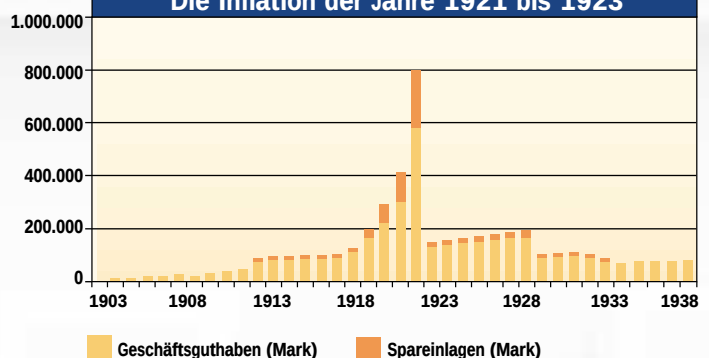
Spareinlagen und Anzahl Mitglieder – ferner Höhe Geschäftsguthaben
erstellt durch H. P. Gindele am 02.04.2003

It.Bilanz für	Mitgliederzahl	Geschäftsguthaben	Spareinlagen
1903	56	1.084,00	0,00
1904	43	3.486,00	0,00
1905	45	4.969,00	212,06
1906	51	7.682,14	874,98
1907	40	8.388,06	676,62
1908	38	7.356,20	1.058,47
1909	38	9.666,42	882,18
1910	48	12.029,33	1.490,94
1911	65	15.308,25	2.628,44
1912	92	36.721,18	6.065,40
1913	122	41.763,54	6.818,56
1914	131	40.717,32	7.795,81
1915	122	42.826,91	7.287,03
1916	124	44.780,38	7.357,84
1917	126	47.351,16	8.212,38
1918	171	77.064,77	11.824,56
1919	223	144.419,32	32.594,63
1920	258	221.320,00	73.957,54
1921	352	321.911,00	115.187,00
1922	258	564.749,00	221.429,00
1923	400	91.559,41	17.489,56
1924	402	95.314,58	19.006,53
1925	420	104.137,88	23.582,01
1926	386	134.239,00	12.104,00
1927	374	131.398,00	16.759,00
1928	329	147.798,00	10.608,00
1929	241	152.632,00	17.911,00
1930	239	88.178,00	15.311,36
1931	250	92.167,83	13.474,53
1932	233	96.648,45	8.419,46
1933	197	95.839,58	6.334,72
1934	189	72.145,92	5.134,79
1935	188	69.547,88	4.882,65
1936	191	75.118,25	1.939,18
1937	215	79.577,85	0,00
1938	275	84.775,36	0,00
1939	300	93.524,93	0,00
1940	362	104.200,76	
1941	367	109.637,07	
1942	340	116.669,72	
1943	345	121.696,74	
1944	337	124.761,85	
1945	334	127.984,12	
1946	360	147.115,91	
1947	365	169.633,99	
1948	372	174.105,12	

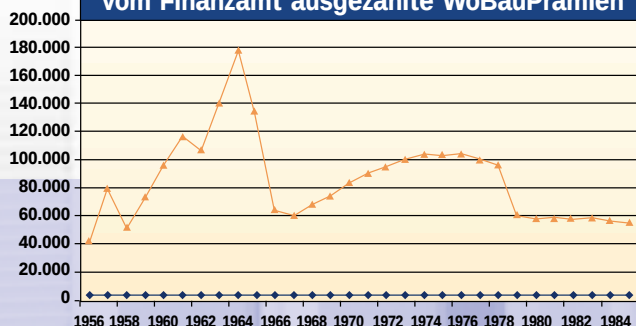
Neue Statistik für die Zeit 1903 bis 1921



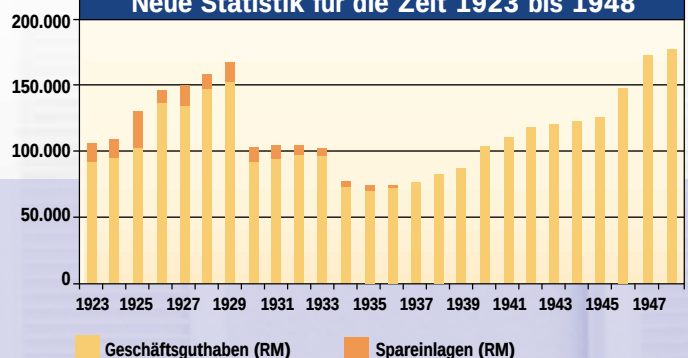
Die Inflation der Jahre 1921 bis 1923



Vom Finanzamt ausgezahlte WoBauPrämien



Neue Statistik für die Zeit 1923 bis 1948



Aus der Luft

Die Bauten des Bau- und Sparvereins



Weingarten

Ravensburg

1994

1995

1996

1997

1998

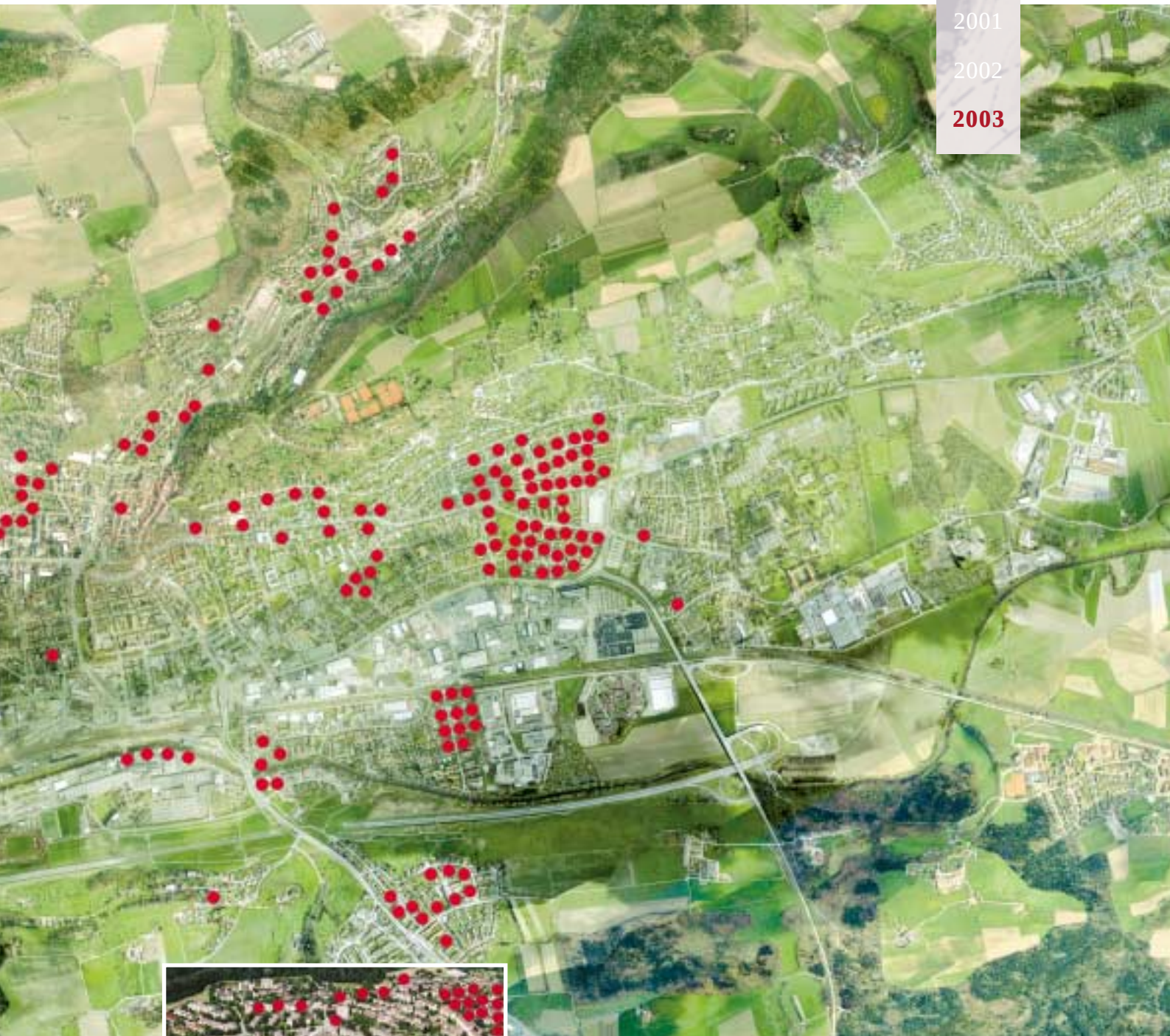
1999

2000

2001

2002

2003



Weststadt Ravensburg

Der Bau- und Sparverein heute:

Das Erfolgsteam



Detlef Bukowsky

Vorstand

„Es lebe die EDV!“



Kurt Dörr

Vorstand

„Auch in den nächsten 100 Jahren wollen wir Mietern ein Zuhause geben.“



Renate Bayer

Mietverwaltung/St. Anna gGmbH

„Es macht mir Spaß hier zu arbeiten, auch weil wir ein sehr gutes Betriebsklima haben.“



Inge Hartmann

Prokuristin/Mietverwaltung

„Der Umgang mit Menschen verschiedenster Herkunft belebt meinen Büro-Alltag.“



Theresia Häßler

Wohnungseigentumsverwaltung

„Ein vielseitiges und interessantes (aber auch oft schwieriges) Aufgabengebiet.“



Jutta Hermann

Mietkasso/Abrechnungen Service GmbH

„Geprüft und sachlich richtig, das ist mir wichtig.“



Ingrid Malcher

Wohnungseigentumsverwaltung/Verwaltung Dritter

„Fit bleiben, cool bleiben, dran bleiben.“



Georg Reiser

Technische Leitung

„Was kann einem besseres passieren, die Technik muss funktionieren.“



Marianne Schellhorn

Sekretariat

Vorzimmer Vorstand

„An Langeweile nicht zu denken!“

des BSV

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003



Friedrich Belde

Heizungstechnik

*„Zufriedene Kunden
sind mir wichtig.“*



Brigitte Buchta

Wohnungseigentums-
verwaltung/St. Anna gGmbH

„Immer positiv denken.“



Maria Burkhardt

Rechnungswesen
Umlagenabrechnungen

„Ohne Moos nix los.“



Sigrid Herrmann

Hausmeisterin

*„Nicht jeder mag es, aber
ich lieb es.“*



Andreas Krause

Technik

*„Mit Heiterkeit und
Freundlichkeit zu jeder
Zeit ...“*



Ingeborg Madlener

Anmeldung/Mitgliederverwaltung

*„Wenn auch manchmal
,Prellbock', mir macht die
Arbeit Spaß.“*



Manuela Walcher

Wohnungseigentums-
verwaltung

Kommunale Dienstleistung

*„Mit Schwung, Elan und
Eifer geht es immer weiter.“*



Sabine Weiser

Sekretariat/Technik

*„Technik und noch andere
Dinge, viel Abwechslung
habe ich als Springer.“*



Bernhard Wochner

Technik

*„Jederzeit für ein
Gespräch mit den
Mietern bereit.“*



Die „Ahnengalerie“

der Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Die Vorstände

Laut Satzung von 1903 jeweils fünf Personen

1903

Gebhard Negele (V), Josef Engler, Peter Butz, Friedrich Hartmann, Albert Hirzel

1905

Friedrich Hartmann (V), Josef Engler, Peter Butz, Albert Hirzel, Friedrich Scheer,

Ab 04. März 1906

Friedrich Scheer (V), Peter Butz, Franz Fürst, Wilhelm Volk, Josef Baier

Ab Mai 1907

Anstelle von J. Baier: **Franz Dressel**

Ab 06. Februar 1909

Anstelle von F. Fürst und von W. Volk:
Bonaventura Wipper, Heinrich Kunle

Ab 15. März 1910

Anstelle der zurückgetretenen F. Dressel
und H. Kunle: **Balthasar Strobel, Josef Baier**

Ab April 1911

Anstelle des ausgeschiedenen B. Wipper:
Xaver Reck

Ab August 1915

Anstelle des zum Heer eingerückten B. Strobel:
Johann Schattel

Ab 12. Februar 1916

Anstelle von J. Baier und Xaver Reck:
Balthasar Strobel, Georg Alber

Ab 23. März 1918

Anstelle von Georg Alber: **August Schulz (V)**

08. April 1922

Die Generalversammlung beschließt, dass der
Vorstand künftig nur aus drei Personen beste-
hen soll und wählt den Vorstand neu:
**Friedrich Scheer (V), Johann Schattel, Baltha-
sar Strobel**

Ab 30. August 1930

Als Nachfolger der zurückgetretenen Mitglieder
F. Scheer und J. Schattel:
Karl Binnig (V), Georg Guggenberger

Ab 30. Mai 1931

Anstelle des ausgeschiedenen B. Strobel:
Wilhelm Beurer

Ab 25. März 1933

Anstelle von G. Guggenberger und W. Beurer:
Johann Baptist Merk, Emil Schwaderer

Ab 13. Oktober 1936

Als Nachfolger des ausgeschiedenen Mitglieds
Schwaderer: **Paul Baur** (der aus dem Auf-
sichtsrat in den Vorstand wechselte)

Ab 01. September 1937

Nachfolger der zurückgetretenen Mitglieder
Binnig, Merk und Baur:
Heinrich Görlitz, August Schulz

Ab Januar 1939

Als Nachfolger des ausgeschiedenen A. Schulz: **Rudolf Tenscher**

Am 20. August 1941

tritt der bisherige Vorstand zurück. Auf Anordnung der Kreisleitung beruft der Aufsichtsrat am 21.08.41 nach § 20 der Satzung folgende Vorstände: **Pg Otto Lorinser, Pg Josef Bayer, Pg Georg Blaser**. In den Aufsichtsrat wird berufen: **Pg Karl Siegele**

Ab 18. Dezember 1942

Anstelle des (nach Stuttgart berufenen) Pg Bayer neu wiederbestellt: **Rudolf Tenscher**

Nach Kriegsende wurden der gesamte bisherige Vorstand und der Aufsichtsrat durch die Militärregierung ihres Amtes enthoben.

Ab 01. September 1945

Durch Berufung der Militärregierung neuer kommissarischer Vorstand: **Ludwig Hepperle, Hans Merk**

Ab 01. Dezember 1946

Durch neu gewählten Aufsichtsrat als neuer Vorstand bestellt: **Hans Merk, Blasius Weiß, Ludwig Hepperle**

Ab April 1951

Anstelle des ausgeschiedenen L. Hepperle berufen: **Wilhelm Zirkel**

Ab 31. Juli 1955

Rücktritt (wegen Erkrankung) von Herrn Zirkel. Dafür wird kommissarisch ab 1.8.1955 das Aufsichtsratsmitglied **Adolf Gindele** in den Vorstand berufen

1957

Adolf Gindele, (V), Dominikus Blasius Weiß, und Johann Baptist Merk (bis 31.12.1957)

1958

Adolf Gindele, (V), D.B. Weiß

1959 bis 1961

Adolf Gindele, (V), D.B. Weiß, Josef Schneider

01. Januar 1962 – 31. Juli 1964

Adolf Gindele (V), Georg Kollak, Josef Schneider

Ab 01. August 1964

Adolf Gindele (V) bis 01.02.1969, **Georg Kollak, Alfons Auchter**

Ab 01. Februar 1969

Georg Kollak (V), Hans Peter Gindele, Alfons Auchter

Ab 01. Juli 1980

Anstelle des Herrn Auchter wurde bestellt: **Felix Reichardt**

Ab 01. April 1983

Hans Peter Gindele (V), Dietrich Zlomke, Felix Reichardt

Ab 01. August 1986

Anstelle des Herrn Reichardt wurde bestellt: **Detlef Bukowsky**

Ab 01. Januar 1995

Detlef Bukowsky, Kurt Dörr

Der Aufsichtsrat

Laut erster Satzung jeweils aus acht Genossen bestehend. Laut Beschluss vom 18.12.1942 „über die Kriegszeit auf sechs Mitglieder zurückgeführt“ – aber auch später verblieb es bei sechs Mitgliedern.

Erster Aufsichtsrat

(1 Vorsitzender, 7 Mitglieder)

Vorsitzender: Christian Palmer, Johann Hund, W. Häfele, Wilhelm Beurer, Friedrich Scheer, Franz Xaver Reck, F. Fürst, F. Rau

04. März 1906

Johann Hund (V), Franz Xaver Reck, Franz Dressel, Lorenz Ehrler, Josef Jautz, Wilhelm Beurer, Rudolf Elsässer

17. Februar 1907 (Generalversammlung)

Wilhelm Beurer, Rudolf Elsässer, August Sugg, G. Nägele, K. Fuchs, Lorenz Ehrler, Franz Xaver Reck, Josef Jautz

1916 – 1936

Vorsitzender: Paul Baur

Juni 1924 (Generalversammlung)

Alle drei zur Disposition stehenden AR-Mitglieder wurden wiedergewählt:

Paul Baur, Eggert und Kunle



Fortsetzung Aufsichtsräte

13. Oktober 1934 (Hauptversammlung)
Anstelle der ausgeschiedenen Mitglieder Leiblinger und Dressel wurden neu gewählt:
Andreas Mader und **Drautz**

25. Mai 1935 (HV)
Zur Disposition stehen Sauer, Schulz und Bräg; für den weggezogenen Baurat Eichler ist ein Nachfolger zu wählen. Gewählt werden:
Sauer, Schulz, Schmied und **Pfluger**

Oktober 1938 (HV)
Franz Hartmann, Wilhelm Beurer, Andreas Mader, Georg Blaser, Josef Ott, Max Blum, Dr. Walter Binder, Ernst Grimm, Josef Bayer

Ab 29. Juli 1939
Anstelle des Mitglieds Mader, neu Pg Otto Lorinser. Ansonsten unverändert: **Franz Hartmann (V), Wilhelm Beurer, Dr. Binder, Blum, Ernst Grimm, Georg Blaser, Josef Ott**

Ab 02. November 1940
Bürgermeister Walzer neu zugewählt, **Franz Hartmann (V), Wilhelm Beurer, Otto Lorinser, Josef Bayer, Georg Blaser**

Ab 20. Dezember 1941
Grimm, Walzer, Emil Schwaderer, Ott, Siegele, Hartmann

Ab 01. September 1945
Berufung durch die Militärregierung als neuer kommissarischer Aufsichtsrat: **Bürgermeister Steimle a. D.**

Ab 01. Dezember 1946 (HV)
Dr. Albert Sauer, Oberbürgermeister in RV, **Matthias Gratwohl**, RV, **Otto Pfluger**, RV, **Hans Kraus**, RV, **Michael Häring**, RV, **Valentin Romer**, WG

Ab 10. Juni 1950
Idem, jedoch anstelle von Herrn Pfluger wurde **Adolf Gindele**, Stadtdirektor in RV, gewählt

Ab 19. Januar 1952
Idem, jedoch anstelle des Herrn Romer gewählt: **Karl Steidle**

Ab 20. Dezember 1953
idem, jedoch anstelle des M. Grathwohl gewählt: **Reinhold Wahl**

1957
Dr. Albert Sauer, Oberbürgermeister (V), **Reinhold Wahl, Karl Steidle, Michael Häring, Johann Georg Kraus, Martin Mattes**

1958
Idem, jedoch an Stelle von Michael Häring gewählt: **Franz Baur**

Ab 12. Juni 1968
Karl Wäschle, Oberbürgermeister in RV (V), **Reinhold Wahl, Karl Steidle, Franz Baur, Johann Georg Kraus, Martin Mattes**

Ab 10. Juli 1970
Idem, jedoch anstelle der Mitglieder F. Baur und J. G. Kraus wurden gewählt: **Heinz Florenz, Wilhelm Maier**

Ab 24. Juni 1975
Idem, jedoch anstelle des Martin Mattes wurde gewählt: **Klaus Widmaier**

Ab 26. November 1979
Idem, jedoch an Stelle des Klaus Widmaier wurde gewählt: **Jürgen Usbeck**

Ab 25. Juni 1981
Idem, jedoch anstelle des Mitglieds Karl Steidle wurde gewählt: **Paul Schürnbrand**

Ab 24. Juni 1993
Idem, jedoch anstelle des Mitglieds Wilhelm Maier wurde gewählt: **Hannelore Munding**

Ab 27. Juni 1995
Idem, jedoch anstelle des Mitglieds Reinhold Wahl wurde gewählt: **Hans Peter Gindele**

Geschäftsführung und Kontrollorgan

Während der Vorstand seine geschäftsführenden Aufgaben in regelmäßigen, wöchentlichen Abstimmungsgesprächen koordiniert, finden gemeinsame Arbeitssitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat fünf bis sechs mal im Jahr statt.

Auf die Tagesordnung dieser gemeinsamen Sitzungen kommen alle wesentlichen Geschäftsvorgänge, über die, nach der Satzung, Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beraten und beschließen müssen.

Darüber hinaus finden gemeinsame Klausurtagungen statt, um die strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik festzulegen.

So tagten Vorstand und Aufsichtsrat im April 2001 zu dem Thema: „Herausforderungen der nächsten Jahre für die Bau- und Sparverein Ravensburg eG“.

Dabei ging es auch darum, das Unternehmensleitbild zu überprüfen und herauszuarbeiten, auf welchen Geschäftsfeldern die Genossenschaft Zukunftschancen sieht und welche Konsequenzen daraus zu ziehen sind.

Im Ergebnis dieser Arbeitstagung stand: Das Kerngeschäft der Bau- und Sparverein Ravensburg eG, die Vermietung von Wohnungen, muss nachhaltig gesichert werden. Die übrigen Geschäftsfelder haben entsprechende Deckungsbeiträge zu liefern. Die Leistungen der Bau- und Sparverein Ravensburg eG sind gegenüber den Kunden/Mietern und in der Öffentlichkeit noch verstärkt darzustellen.

Unabhängig davon wurde festgestellt, dass sich die Bau- und Sparverein Ravensburg eG für die Zukunft gut positioniert sieht und sich auf die Anforderungen des Marktes eingestellt hat.

Ende des Jahres 2003 werden Vorstand und Aufsichtsrat erneut in Klausur gehen, um die Ergebnisse der Wohnungsbestandsaufnahme und der Mieterbefragung zu analysieren und zu entscheiden, wie mit Wohnungsbestand, Instandsetzung und Modernisierung verfahren werden soll.



Aufsichtsrat und Vorstand in Klausur

v.l.n.r.: Vorstandsmitglieder Kurt Dörr und Detlef Bukowsky, Moderator Hubert Pfaff, Aufsichtsratsvorsitzender Karl Wäschle und die Aufsichtsratsmitglieder Hannelore Munding, Heinz Florenz, Paul Schürnbrand, Prokuristin Inge Hartmann und Aufsichtsratsmitglied Jürgen Usbeck. Das Aufsichtsratsmitglied Hans-Peter Gindele fehlt auf diesem Bild.



Impressum

Herausgeber:

Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Redaktion:

Bau- und Sparverein Ravensburg eG
DA · DIE AGENTUR GMBH, Ravensburg

Grußworte:

Erwin Teufel, Ministerpräsident Baden-Württemberg
Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw
Hermann Vogler, Oberbürgermeister Ravensburg
Franz Moosherr, Kreishandwerkerschaft Ravensburg

Die Autoren:

Karl Wäschle	Seite 9
Dr. Alfred Lutz	Seiten 15 bis 45
Hans Peter Gindele	Seiten 46 bis 61
Siegfried Kasseckert	Seiten 62 bis 67/72/73/78
Günter Peitz	Seiten 74 bis 77

Gestaltung:

DA · DIE AGENTUR GMBH, Ravensburg

Bildnachweise:

Stadtarchiv Ravensburg *Seiten 14/20/22/25/28/30
32/33/34/38/39/42/46/47/50/64*
Archiv Bau- und Sparverein *Seiten 14/15/16/17/18/19
20/21/23/24/26/27/28/29/31/32/34/35/36/37/39
40/41/42/43/44/48/49/51/53/54/55/56/57/58/59
61/63/66/67/75/76/77*
Foto M. Hund *Seiten 23/61/63/64/66/68/69/77*
Luftbild R. Findeisen *Seiten 29/57/60/62/64/83*
TopoSys (Luftaufnahme RV/Weingarten) *Seiten 82/83*
DA · DIE AGENTUR GMBH *Seiten 30/38/53/63/85/84*
Privat *Seiten 45/74/76/77*

Produktion:

Geiselmann Druck, Laupheim

© 2003 by Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Herzlichen Dank!

*Allen Beteiligten für
die freundliche und
geduldige Unterstützung
bei der Entstehung
dieser Jubiläumsschrift.*



**Bau- und Sparverein
Ravensburg eG**

Reichlestraße 21
88212 Ravensburg