120 Jahre SBK

Geschäftsbericht 2015

sparen · bauen · wohnen SBK

Spar- und Bauverein Konstanz eG

gegründet 1896

120 Jahre SBK

Konstanz 2015 und etwa 100 Jahre früher.
Oben links die Geschäftsstelle in der Sierenmoossiedlung (1922 bis 1972) und rechts die Geschäftsstelle in der Gartenstraße 29 (seit 2007).

Spar- und Bauverein Konstanz eG

Gründung:
1. August 1896

Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registergericht:
Amtsgericht Freiburg, GnR 380024

Mitgliedschaften:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart

DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

Adresse und Kontakt:
Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz
Telefon: 07531 / 89 40-0
E-Mail: info@sbkeg.de
www.sbkeg.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 8:00 – 12:30 Uhr
Montag, Dienstag, Donnerstag 13:00 – 15:30 Uhr
Mittwoch 8:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Titelbild auf Seite 3: Konstanz 2015 (© Achim Mende www.best-of-bodensee.de)

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick 6

120 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz 8

Organe der Genossenschaft 10

Lagebericht 11

- Gesamtwirtschaftliche Lage 11
- Tätigkeit unseres Unternehmens 21
- Neubauvorhaben/Großsanierung/Bestandserwerb 22
- Modernisierung/Sanierung/Instandhaltung 31
- Beteiligungen 33
- Spareinrichtung 41
- Vermögens- und Finanzlage 42
- Ertragslage 45
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 47
- Nachtragsbericht 49
- Chancen- und Risikobericht 51
- Prognosebericht 55

Bericht des Aufsichtsrats 58

Jahresabschluss 60

- Bilanz 60
- Gewinn- und Verlustrechnung 62
- Anhang 63

Gewinnverwendungsvorschlag 72

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 74

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG im Verbund mit den Tochtergesellschaften

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	Bauge-sellschaft SBK GmbH	Gesamt
Alle Finanzkennzahlen in Mio. €				
Eigenkapital	23,4	5,2*	4,4*	33,0
Bilanzsumme	97,4	13,4*	19,7*	130,5
Anlagevermögen	89,9	10,1	11,7	111,7
Grundstück-Umlaufvermögen	–	1,8	6,8	8,6
Flüssige Mittel	4,9	1,1	0,5	6,5
Verbindlichkeiten	72,7	8,0	14,6	95,3
Umsatzerlöse	11,0	0,5	2,2	13,7
EBITDA	4,5	0,3*	0,7*	5,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1,1	-0,9*	0,3*	0,5
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.437	29	111	1.577
Wohnfläche in m^2	104.986	3.076	8.382	116.444
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	14	35
Gewerbeflächen in m^2	2.443	1.032	2.562	6.037

* Planzahl

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzkennzahlen in Mio. €					
Bilanzsummen	97,4	93,2	89,7	74,7	64,8
Eigenkapital	23,4	22,4	21,1	19,9	19,2
Anlagevermögen	89,9	87,1	81,3	69,3	58,4
Spareinlagen	41,4	40,0	35,1	27,9	25,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22,5	20,6	22,4	16,3	14,8
Erfolgskennzahlen in Mio. €					
Umsatzerlöse	11,0	10,2	9,1	8,7	8,4
Personalaufwendungen	1,3	1,2	1,0	0,9	0,9
Abschreibungen	2,0	1,8	1,6	1,4	1,3
Instandhaltungen	2,4	2,5	2,6	2,4	2,3
Zinsaufwendungen	1,5	1,6	1,6	1,4	1,3
Eigenkapitalquoten in %	24,0	24,0	23,6	26,7	29,6
Cashflow in T€	3.140	2.722	2.433	1.742	1.659
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	7.921	7.596	7.151	6.778	6.452
Gezeichnete Anteile	21.885	21.540	19.715	18.109	16.162
Geschäftsguthaben in T€	6.700	6.570	6.037	5.530	4.983

120 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz

120 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz – ein runder Geburtstag bietet immer auch die Gelegenheit innezuhalten, Bilanz zu ziehen und einen Blick in die Zukunft zu wagen.

Nichts ist so mächtig wie eine Idee, deren Zeit gekommen ist. So entwickelte sich Ende des 19. Jahrhunderts der Genossenschaftsgedanke. Zahlreiche Menschen in unserem Land erkannten, dass genossenschaftliche Hilfe zur Selbsthilfe einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Lebensumstände leisten kann – insbesondere auf dem Gebiet des Wohnungsbaus.

Die rasant fortschreitende Industrialisierung ließ Familien auf der Suche nach Arbeit in die Städte wandern, was zur Folge hatte, dass der dortige Wohnraum immer knapper wurde. Wie viele andere Städte stand auch das schnell wachsende Konstanz vor der schwierigen Herausforderung, der Wohnungsnot Herr zu werden. So schloss sich im August 1896 eine zunächst kleine Gruppe Visionäre zur zweiten badischen Genossenschaft zusammen und gründete den Spar- und Bauverein Konstanz eG, der sich im Laufe der Jahre zum größten privaten Vermieter der Stadt entwickelte.

Im Frühjahr 2016 verfügt unsere Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von mehr als 1.650 eigenen sowie 800 fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die uns anvertrauten Spareinlagen betragen über 42 Mio. Euro. Das getätigte Investitionsvolumen in den vergangenen drei Jahren erreichte knapp 65 Mio., für 2016 planen wir über 19 Mio. Euro zusätzlich. Mit aktuell rund 8.000 Mitgliedern stellt unsere Genossenschaft knapp ein Zehntel der Gesamtbevölkerung von Konstanz. Stabiler denn je steht unser Unternehmen auf soliden finanziellen Grundpfeilern und darf sich seiner Bedeutung in unserer Stadt durchaus bewusst sein.

Nichts ist so beständig wie der Wandel: Der Spar- und Bauverein Konstanz hat in seiner 120-jährigen bewegten Geschichte viele Trends und Strömungen erlebt, die den gegenwärtigen in ihren grundsätzlichen Herausforderungen sehr ähneln.

Während andere Regionen von einer rasanten Entvölkerung bedroht sind, hält der Zuzug in die Bodenseeregion unvermindert an. Dies wird zu einer weiteren Verknappung auf dem Wohnungsmarkt führen. Der Wunsch nach immer mehr Wohnfläche pro Kopf, die verstärkte Nachfrage nach Singlewohnungen, der Bedarf an altersgerechten Wohnformen, aber auch die Suche nach klassischen großen Familienwohnungen bleiben ungebrochen. Und dies trotz des alles überschattenden Problems, dass es an Bauland fehlt. Die Energiewende und die stetig steigenden Anforderungen an die Regulatorik bei nahezu all unseren Aktivitäten stellen unsere Genossenschaft vor neue, zusätzliche Herausforderungen.

In den letzten Jahren haben wir uns von einer reinen Vermietungsgesellschaft hin zu einem klar strukturierten, modernen und dienstleistungsorientierten Unternehmen gewandelt. Kein Vermieter in der Stadt kann auf eine solch lange Erfahrung im Immobilienmanagement zurückblicken – das wissen und schätzen auch unsere Kunden.

Alle Erträge, die wir durch Dienstleistungsgeschäft in den eigens dafür gegründeten Tochterunternehmen erwirtschaften, verwenden wir ausschließlich zur Quersubventionierung unserer genossenschaftlichen Aufgaben. Denn damals wie heute gilt für uns primär die Verpflichtung, für unsere Genossenschaftsmitglieder zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum in Konstanz und Umgebung zu schaffen.

Auch in Zukunft werden all unsere Aktivitäten darauf ausgerichtet sein, neue Projekte und Bauvorhaben zu entwickeln und gleichzeitig durch An-, Um- und Ausbauten unseren Bestand innovativ zu optimieren. Städtebaulich wollen wir mit jeder unserer Maßnahmen dazu beitragen, dass unsere Heimatstadt so einzigartig schön und lebenswert bleibt, wie sie ist, und möglichst vielen Menschen eine Heimat bietet.

Damit bekennen sich Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter ohne Wenn und Aber zu dem Ziel, das sich schon die Gründer unserer Genossenschaft als oberstes gesteckt haben: lebenswerten, familiengerechten und zeitgemäßen Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Mit jährlich aktuell 500 neuen Mitgliedern ist unser Spar- und Bauverein eine starke Gemeinschaft – und in sämtlichen Bereichen der Wohnungswirtschaft allen dort handelnden Akteuren ein verlässlicher, innovativer und kapitalstarker Partner.

Gut und sicher in einer der beliebtesten Regionen unseres Landes leben zu können – dafür stehen wir.

Vorstand und Aufsichtsrat

Ralph Buser

Josef Joachim Reckziegel

Claus-Dieter Hirt

Klaus Ruschmann

Sabine Geistler

Marion Vogel

Karlheinz Alter

Erich Martin

Peter Sautter

Dr. Marc-Peter Schambach

120 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz eG

Vorstand

Josef Joachim Reckziegel,
Vorstand

Ralph Buser,
Vorstandsvorsitzender

(v. l.)

Aufsichtsrat

Claus-Dieter Hirt,
Dipl.-Verw.-Wirt (FH),
Aufsichtsratsvorsitzender

Karlheinz Alter,
Finanzbeamter

Erich Martin,
Verlagskaufmann

Marion Vogel,
Lektorin

Sabine Geistler,
Rechtsanwältin

Peter Sautter, Dipl.-Ing. (FH)

Klaus Ruschmann,
Gesamtschullehrer, stellv.
Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Marc-Peter Schambach,
Dipl.-Physiker, Informatiker

(v. l.)

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz

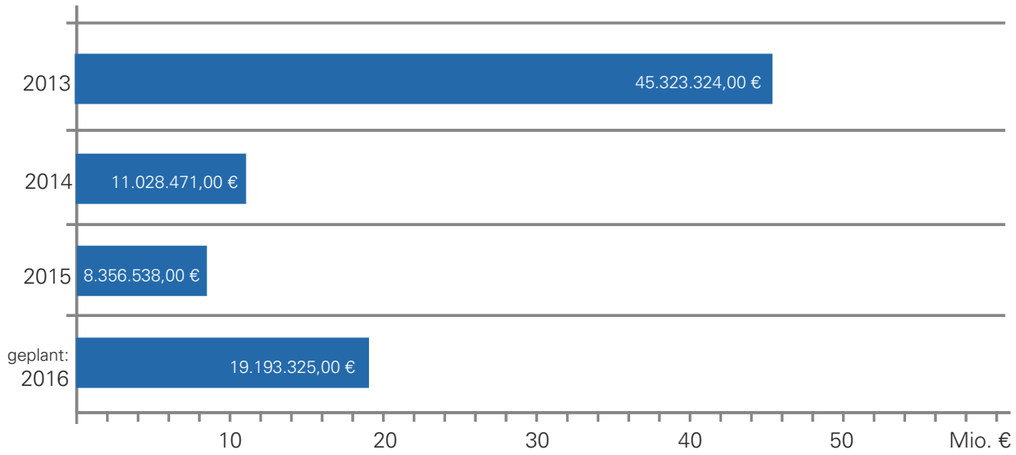
Gesamtwirtschaftliche Lage

Zum Jahreswechsel 2014/2015 erschien das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft alles andere als homogen. Zum einen kamen positive Anstöße aus den USA und Großbritannien; beide Länder hatten ihre Wachstumsschwäche der vergangenen Jahre überwunden und bewegten sich auf Expansionskurs. Zum anderen sendeten aber die großen asiatischen Volkswirtschaften eher bremsende Impulse.

Das Jahr 2015 wurde zudem von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt, wie etwa der Aufhebung der Franken-Untergrenze, der eskalierenden griechischen Schuldenkrise sowie der Flüchtlingsthematik, von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen.

Dennoch kann nach aktuellen Hochrechnungen mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet werden. Für 2016 wird eine weitere Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Neubau, Zukäufe und Investitionen in unsere Bestände im Gesamtverbund des Spar- und Bauvereins



1881-1889 Einführung der Bismarckschen Sozialgesetze in Deutschland: Kranken-, Unfall-, Renten- und Invaliditätsversicherung.

1898 Pierre und Marie Curie entdecken das Radium; Spanisch-Amerikanischer Krieg.

22.08.1896
Gründung des Spar- und Bauvereins, Konstanz hat 18.000 Einwohner.

1898 Anton Roth, Reisender, wird Vorsitzender des Vorstands. Erwerb des Bauplatzes an der Grießeggstraße im Paradies für 4 Mark/m².

Stromleitungen verlaufen heute unterirdisch, metallene Aschekübel gehören der Vergangenheit an und die traditionellen Sprossenfenster sind teilweise verschwunden. Abgesehen jedoch von einigen Neubauten am Ostrand, einer modernen Imbissbude und parkenden Autos hat sich das Döbele seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts nicht grundlegend gewandelt. Die größte Veränderung steht noch bevor: Auf der jahrhundertelang unbebauten Fläche soll ein neues Wohnquartier entstehen.

1899 Frauen werden erstmals offiziell zu den Staatsprüfungen der Medizin, Zahnmedizin und Pharmazie zugelassen.

1900 Im Deutschen Kaiserreich tritt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in Kraft.

1899 Richtfest für die Wohngebäude Grießeggstraße 12, 14 und 16 sowie Turnierstraße 42. Diese Häuser sind auch heute noch bestens vermietbar.

1900 Konstanz hat 21.449 Einwohner; das neu erbaute Krankenhaus wird dem Betrieb übergeben.

Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm, gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen, deutlich zu.

Der Staatskonsum expandierte ebenfalls stark, nicht zuletzt bedingt durch die Hilfeleistungen für Flüchtlinge.

Der durchschnittliche Anstieg der Verbraucherpreise in den ersten zehn Monaten des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau verantwortlich. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt.

In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst. Denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank durch die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von -0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5%igen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamts stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem Vergleichsmonat im Vorjahr um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils +2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nah-

1902 Die erste Strecke der Berliner U-Bahn zwischen Warschauer Brücke und Nollendorfplatz wird eröffnet. Es ist die erste U-Bahn-Strecke Deutschlands.

1905 Beginn der Russischen Revolution

1903 Das Oberrealschulgebäude auf dem Schottenplatz (Humboldt-Gymnasium) wird eröffnet.

1905 Konstanz hat 24.807 Einwohner; das Seewasserwerk geht in Betrieb; Abbruch der Rosenlächerschen Glockengießerei an der Oberen Laube.

Wenig scheint sich auf den ersten Blick geändert zu haben am Ende der Hussenstraße. Pflaster und die sogenannten Altstadtlaternen sind Teil der Fußgängerzonengestaltung aus der Mitte der 80er-Jahre. Das spitälische „Haus zur Täschen“ links zeigt sich wieder ohne historistische Putzquaderung, aber auch hier sind inzwischen Läden ins Erdgeschoss eingezogen. Gerade noch am Bildrand zu erkennen: das Gloria-Kino im Vorgängerbau der heutigen Hussenpassage. 1980 wurde hier eines der imposantesten Gebäude aus der Zeit um 1900 abgerissen.

1906 Die Königreiche Bayern und Württemberg feiern ihr 100-jähriges Bestehen. In London stellt der Friseur Karl Nessler ein Gerät vor, das Dauerwellen auf den Damenköpfen haltbar macht.

1906 Ein privates Technikum wird gegründet, die heutige Fachhochschule/HTWG.

1907 Zweite Haager Friedenskonferenz der meisten Staaten Europas, Süd- und Nordamerikas: Kriegsrechtsabkommen, Haager Landkriegsordnung.

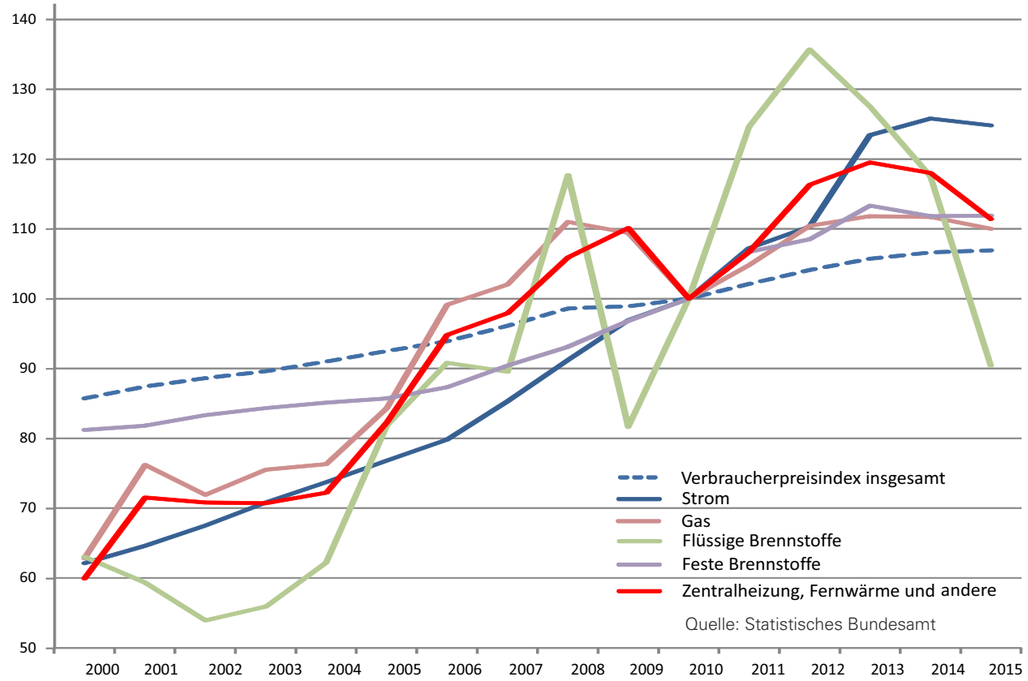
1907 Konstanz hat 25.271 Einwohner; Graf Zeppelins Luftschiff fliegt erstmals über Konstanz.

men gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingszuwanderungen die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht aber auch auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg zwar entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der fünf Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl

Mietnebenkosten für Energie



1908 Die Dresdner Hausfrau Melitta Bentz experimentiert erfolgreich mit einem Kaffeefilter aus Löschpapier, der den Kaffeesatz aus der Tasse verbannt. Daraus entsteht das Weltunternehmen „Melitta“.

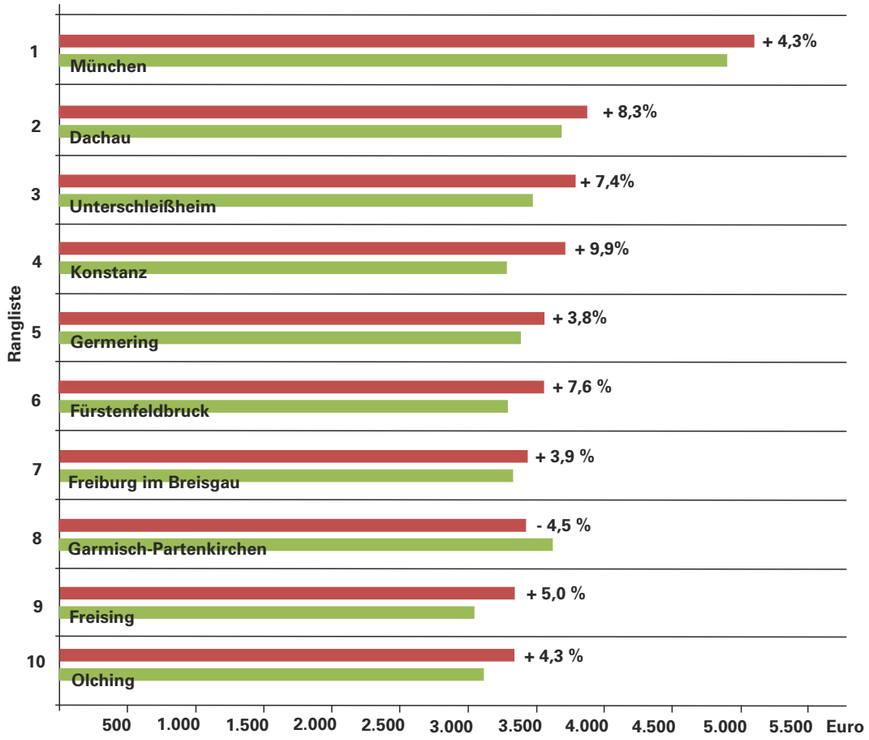
1908 Abschluss der Jahresrechnung mit einer Unterbilanz von rund 3.500 Mark aufgrund gestiegener Zinsen, Steuern und städtischer Umlagen und zu niedriger Mieten.

Die bereits renommierte Firma „Maggi“ bringt den ersten Brühwürfel auf den Markt. Dem Maschinenbauer und Flugpionier Hans Grade gelingt der erste deutsche Motorflug.

1908 Erstmals elektrischer Strom in der Stadt, Beginn der Straßenbeleuchtung; Gründung der Aktien-Gesellschaft Mittelthurgaubahn, wobei sich die Stadt mit 70.0000 Franken beteiligt.

der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben zeigen nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf auf; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Top 10 der Preise für Eigentumswohnungen in Städten ab 25.000 Einwohnern



Preis einer 75 m²-Wohnung, Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal
2. Quartal 2015
Vorjahresquartal

© F+B 2015

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsneubau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die US-amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden

Baugenehmigungen von Wohnungen nach Gebäudearten

Gebäudeart	Genehmigte Wohnungen			
	Jahr		Veränderungen gegenüber Vorjahr	
	2015	2014	absolut	in %
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	308.687	284.851	23.836	8,4
Neu errichtete Gebäude	208.083	251.139	10.944	6,7
davon:				
Wohngebäude	264.346	245.989	18.357	7,5
mit 1 Wohnung	95.287	88.168	7.119	8,1
mit 2 Wohnungen	20.170	19.152	1.018	5,3
mit 3 oder mehr Wohnungen	136.961	128.062	8.899	6,9
Wohnheime	11.928	10.607	1.321	12,5
darunter:				
Eigentumswohnungen	70.534	72.170	-1.636	-2,3
Nichtwohngebäude	3.737	5.150	-1.413	-27,4
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	40.604	33.712	6.892	20,4

Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 099/16

1909 Die Deutsche Reichspost ermöglicht die Bezahlung ohne Bargeld. Ein Postscheck ist von nun an als legitimes Zahlungsmittel gültig. Die erste Flug-Überquerung des Ärmelkanals gelingt dem Franzosen Louis Blériot mit seinem Eindecker „Blériot XI". Der deutsche Arzt Paul Ehrlich setzt erstmalig die Chemotherapie als Behandlungsmethode bei Krebs ein.

1909 Franz Neßler wird Vorstand und saniert die Finanzen. Er ist fast 30 Jahre die „Seele der Genossenschaft".

1909 Graf Zeppelin wird Konstanzer Ehrenbürger. Erste Landung des Reichsluftschiffes Z I; Eröffnung der Gebhardsschule in Petershausen; Beginn des Motorbootverkehrs in der Konstanzer Bucht.

1910 In Berlin demonstrieren 50.000 Menschen für ein freies, geheimes und gleiches Wahlrecht. Vergebens: Preußen behält das Dreiklassenwahlrecht bei.

1911 Im Dresdner Opernhaus wird »Der Rosenkavalier« von Richard Strauss und Hugo von Hofmannsthal uraufgeführt.

1910 Hochwasser (Pegelhöchststand 5,56 m), Konstanz hat 27.591 Einwohner.

1904–1911 Großbauvorhaben an der Tenbrinkstraße

Vom Verkehr abgekoppelt: In der Kreuzlinger Straße können die Fußgänger flanieren, die Unterführung, für deren Bau Ende der 70er-Jahre die alte Wirtschaft „Zum Täuble“ abgerissen wurde, ist heute eine Fahrradgarage. Obwohl unverkennbar aus den 1980er-Jahren, fügt sich das Eckgebäude mit seinem Satteldach und im Maßstab vergleichsweise unauffällig ein.

Jahr weiter steigen wird. Experten erwarten, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 und 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau.

„Auf Qualität und Ausstattung unserer Wohnungen legen wir größten Wert und lassen uns hier von einem alten Grundsatz leiten: Einmal recht gebaut, heißt für lang gespart.“

1956

Die Europäische Zentralbank hält bisher an ihrer lockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Somit gestalten sich die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiterhin als sehr positiv. Neben den historisch niedrigen Zinsen für Baugeld sind die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten positiv sowie die Renditeaussichten für Anlagealternativen gering. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich fortgesetzt wird. Während noch bis Sommer 2015 die Baugenehmigungen vorübergehend nur mäßig zugenommen haben, zeigt sich seit September 2015 aufseiten der Genehmigungen wieder eine beschleunigte Ausweitung.

1912 Die Titanic rammt auf ihrer Jungfernfahrt in der Nacht vom 14. auf den 15. April einen Eisberg und sinkt; mehr als 1.500 Menschen ertrinken.

1912 Einweihung des Bismarckturms; Pfarrer Martin Schleyer, der Erfinder der Weltsprache Volapük, in Konstanz gestorben.

1914–1918 Erster Weltkrieg, ausgelöst durch die Ermordung des österreichisch-ungarischen Erzherzogs Franz Ferdinand in Sarajevo. Im Vertrag von Versailles verliert Deutschland seine Kolonien sowie Elsass-Lothringen an Frankreich und Posen und den „polnischen Korridor“ an Polen; Deutschland muss erhebliche Reparationen zahlen und das Rheinland demilitarisieren.

1914 Der Spar- und Bauverein besitzt 98 Wohnungen.

1919 Rückkehr des Regiments 114 nach Konstanz; Eröffnung eines Flughafens der deutschen Luftreederei.

1919–1933 Die Weimarer Republik: Deutschlands erste demokratische Verfassung.

1920 Der letzte Gefangenentransport kommt an. Einweihungsfeier des Zeppelin-Denkmals am Gondelhafen.

Auch am Obermarkt hat die Altstadtsanierung Spuren hinterlassen, mit Kopfsteinpflaster und neuerdings auch unterirdischen Müllbehältern. Wie an vielen anderen Stellen der Altstadt erobert Außengastronomie die Straße. Die 1905 entstandene Fassadenbemalung am „Haus zum hohen Hafen“ erscheint heute wieder deutlich frischer als zur Mitte des 20. Jahrhunderts.

1919–1923 Die „Krisenjahre“: Inflation, Putschversuche. Auch Hitler versucht 1923 einen Putsch, bleibt aber nur acht Monate im Gefängnis, wo er „Mein Kampf“ schreibt.

1921 Eröffnung des Flugpostverkehrs Konstanz–Stuttgart und Konstanz–München

1922–1929 „Die Goldenen zwanziger Jahre“: es geht der Weimarer Republik relativ gut.

1921–1923 Bau von 35 Eisenbahnerhäusern und 35 Posthäusern im Sierenmoos. Die Dreizimmerhäuser bieten 76 qm, die Vierzimmerhäuser 84 qm Wohnfläche (plus ein Mansarden- und ein Badezimmer). Zu jedem Haus gehört ein Garten von 200 bis 500 qm. 1956 beträgt die Nutzungsgebühr 44,60 DM für ein Dreizimmerhaus und 55,80 DM für ein Vierzimmerhaus. Weitere Wohnungen entstehen in der Luisen- und der Allmannsdorferstraße sowie im Paradies in der Gottlieberstraße, am Friedrich-Pecht-Weg und in der Turnierstraße.

Tätigkeit unseres Unternehmens

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet. Dies zeigt sich durch kontinuierliche Anstrengungen im Neubau, im Zukauf von Mietwohnungen und einer stetigen Forcierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unserer Bestände. Unangefochtenes Kerngeschäft unseres Unternehmens ist die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestands.

Die zur Ergänzung dieses Kerngeschäfts in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unserer Tochterunternehmen, allen voran das Bauträgergeschäft und die WEG-Verwaltung, bilden heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle. Sie dient der Subventionierung unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie unserer traditionell vergleichsweise niedrigen Durchschnittsmieten, speziell in dem sonst sehr hochpreisigen Konstanzer Markt. Auch im Jahr 2015 war der Spar- und Bauverein mit Investitionen im hohen zweistelligen Millionenbereich allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Investor. Allein in den vergangenen drei Jahren investierte unser Firmenverbund über 65 Millionen Euro in der Region. Alle unsere Aktivitäten sind dauerhaft darauf ausgerichtet, eine bedarfsgerechte, energieeffiziente, zukunftsweisende und damit ständig wertsteigernde Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände zu erreichen.

„Wenn wir, man kann sagen ohne Überlegung, mit irgendeiner anderen angeblich ‚kapitalistischen‘ Großstadt-Baugenossenschaft in einen Topf geworfen werden, so zeugt dies von einer völligen Verkennung und Unkenntnis der Tatsachen.“

1956

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr neben der Großsanierung unter anderem der Objekte Schobuliweg/Gartenstraße, Turnierstraße und Austraße eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen in Angriff genommen, welche planmäßig durchgeführt werden konnten.

1919 Gründung des Völkerbunds und Unterzeichnung des Versailler Vertrags.

1923 NSDAP und KPD werden verboten. Kemal Atatürk ruft die Republik Türkei mit der Hauptstadt Ankara aus. In Deutschland kostet ein Kilogramm Brot 233 Milliarden Reichsmark.

Neubauvorhaben/Großsanierung/Bestandserwerb

Schobuliweg 9/11, Gartenstraße 21

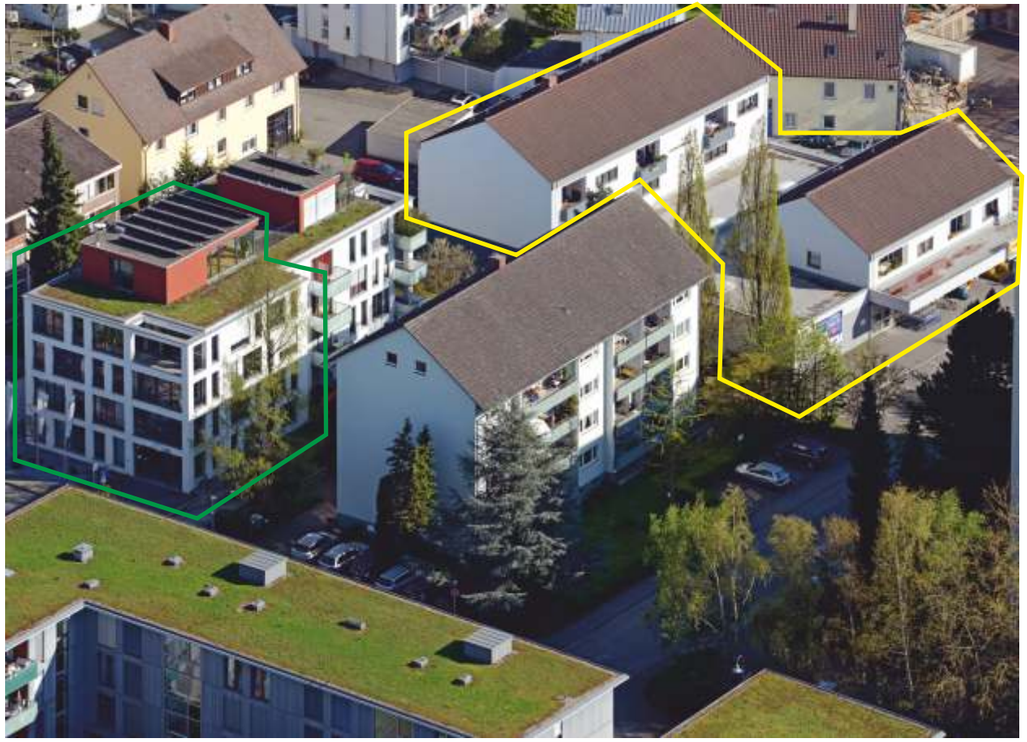
Neben einer Vielzahl von Einzelmodernisierungen und zahlreichen Instandhaltungsarbeiten konnte im Berichtsjahr die erwähnte Großsanierung Schobuliweg 9/11 sowie Gartenstraße 21 mit einer Gesamtinvestitionssumme von über 3 Mio. EUR planmäßig beendet werden. Neben der energetischen Ertüchtigung und dem Anbau eines Aufzugs, der Errichtung einer gemeinsamen Heizzentrale mit Solarthermie, der Sanierung und Optimierung der Grundrisse der Bestandswohnungen sowie dem Anbringen eines Vollwärmeschutzes und neuer Balkone wurden durch Ausbau des Dachgeschosses vier neue, moderne, lichtdurchflutete Wohnungen Mitte 2015 fertiggestellt und vermietet.

Anstelle der stirnseitig angebrachten ursprünglichen Gewerbeeinheit und Garagenanlage, die ihre technische Nutzungszeit überschritten hatten, wurde ein neuer großer Gewerbeanbau ebenfalls Mitte des Jahres fertiggestellt und vermietet.

Schobuliweg 9/11 mit neuer Fassade, Balkonen und ausgebautem Dachgeschoss

Feldstraße 6/8

Das Ende 2014 neu erworbene Wohn- und Geschäftshaus Feldstraße 6/8 im beliebten Stadtteil Paradies mit über 2.500 m² Grundstück, bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit über 1.600 m² Wohn- und Gewerbefläche nebst 35 Stellplätzen, wurde Anfang 2015 vollständig in unsere Bestände eingegliedert; erste beim Kauf kalkulierte Renovationsarbeiten wurden u. a. an der Fassade und dem Dach vorgenommen und die Bewirtschaftung optimiert.



Geschäftsstelle (grün) sowie Feldstraße 6/8 (gelb) mit neuer Fassade und neuem Dach

1.1.1924 Einführung der Goldmark

1925 Zwei Jahre nach ihrem Verbot wird in München die NSDAP neu gegründet. Hitler veröffentlicht „Mein Kampf". In der „Berliner Illustrierten Zeitung" erscheint das erste Kreuzworträtsel.

1926 Deutschland wird Mitglied im Völkerbund; Mussolini wird Diktator in Italien.

1927 Der amerikanische Postflieger Charles Lindberg fliegt als erster Pilot nonstop über den Atlantik.

1.1.1924 536 Mitglieder, keine Bautätigkeit wegen der Geldknappheit und hoher Baupreise. Starke Belastung des Wohnungsmarkts durch ausgewiesene Elsässer und Auslandsdeutsche.

1925 Gründung der Luftverkehrsgesellschaft Konstanz G.m.b.H., Einrichtung der Schwarzwald-Fluglinie Konstanz–Frankfurt. Beginn der Makadamisierung (Asphaltierung) der städtischen Straßen.

1926 Hochwasser, Pegel 5,55 m

1927 Der städtische Kraftwagenbetrieb Konstanz-Staad wird eröffnet; Flugverbindung Konstanz–Innsbruck–Salzburg–Wien.

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Maria-Ellenrieder-Straße 5–11

Im Berichtszeitraum wurden neben einer kompletten Sanierung und Neugestaltung der Fassaden inkl. Erneuerung der charakteristischen Klappläden punktuelle Reparaturarbeiten an den Dächern und Eingangstüren vorgenommen.

Maria-Ellenrieder-Straße 8–14

In enger Absprache mit dem Denkmalamt wurden hier ebenfalls eine komplette Neugestaltung und denkmalrechtliche Sanierung der Fassaden sowie, wo notwendig, Renovierungen an den Dächern und Eingangstüren vorgenommen. Sämtliche in den 1950er-Jahren angebrachten Sgraffiti wurden fachmännisch saniert und historisch wiederhergestellt.

Turnierstraße 40

Neben der Fassadensanierung sowie dem Ersatz von Klappläden, Haustüre und Briefkastenanlage wurde ein vollständig neuer Dachaufbau mit denkmalgerechten Ziegeln vorgenommen. Der Baukörper wurde im Zuge der Gesamtmaßnahme an der Außenseite gedämmt und die Fensterflächen wurden vereinheitlicht.

Turnierstraße 40

Maria-Ellenrieder-Straße 5–11 mit neuer Fassade, neuen Fensterläden und Türen

Maria-Ellenrieder-Straße 8–14 mit neuer Fassade und restauriertem Sgraffito

1928 Der „Schwarze Freitag" und die darauf folgende Wirtschaftskrise treffen auch Deutschland schwer: Viele Firmen und Banken brechen zusammen, die Arbeitslosigkeit steigt von 1,6 Millionen bis 1931 auf 4,3 Millionen, bis Anfang 1933 auf über 6 Millionen an.

1928 Die Stadt gründet die Autofähre Staad–Meersburg. Erweiterung der Fluglinie Wien–Konstanz nach Zürich.

1928/29 Zwei neue Häuser in der Petershauserstraße mit 12 Wohnungen entstehen.

1930–1933 Weltwirtschaftskrise; Arbeitslosigkeit und politisches Chaos in Deutschland.

30.1.1933 Adolf Hitler wird auf demokratischem Weg Reichskanzler. Die NSDAP ist die größte Partei im Parlament, hat aber nur 33 % der Sitze. Die Verfassung wird aufgehoben, Beginn der Diktatur.

1931/34 Neubau Turnier-, Gottlieberstraße, Pechtweg mit 22 Wohnungen „in reiner Südlage mit prächtigem Ausblick in die Schweiz"; vor 1914 erstellte 98 Wohnungen erhalten elektrische Leitungen.

1934 Eingemeindung von Wollmatingen; Konstanz hat 36.830 Einwohner.

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Austraße 48–52: Fassaden mit Vollwärmeschutz, neuem Dach, neuen Fenstern und Fensterläden

Austraße 67/69 mit neuem Dach

Austraße 48–52 bzw. 67/69

Im Berichtszeitraum erfolgte die planmäßige Fortführung der langfristig beschlossenen Sanierung dieses Gewanns. An allen vier Häusern wurden neben der Renovation der Fassade, teilweise mit Anbringung eines Vollwärmeschutzes, neue Fenster, Klappläden, Haustüren, Vordächer, Dacheindeckungen sowie neue Briefkastenanlagen verbaut.

„Wir freuen uns, wenn der zahlreiche Nachwuchs dabei gedeiht, obwohl wir auch ab und zu, besonders mit den Buben, unsere liebe Not haben, wenn sie die Hecken und den Rasen an unserem so schön gelegenen Spielplatz beschädigen und verderben.“

1956 zur Austraße

Austraße 67/69 mit renovierter Fassade und Wärmedämmung

9.3.1933 Die Hakenkreuzflagge weht auf den städtischen und staatlichen Gebäuden.

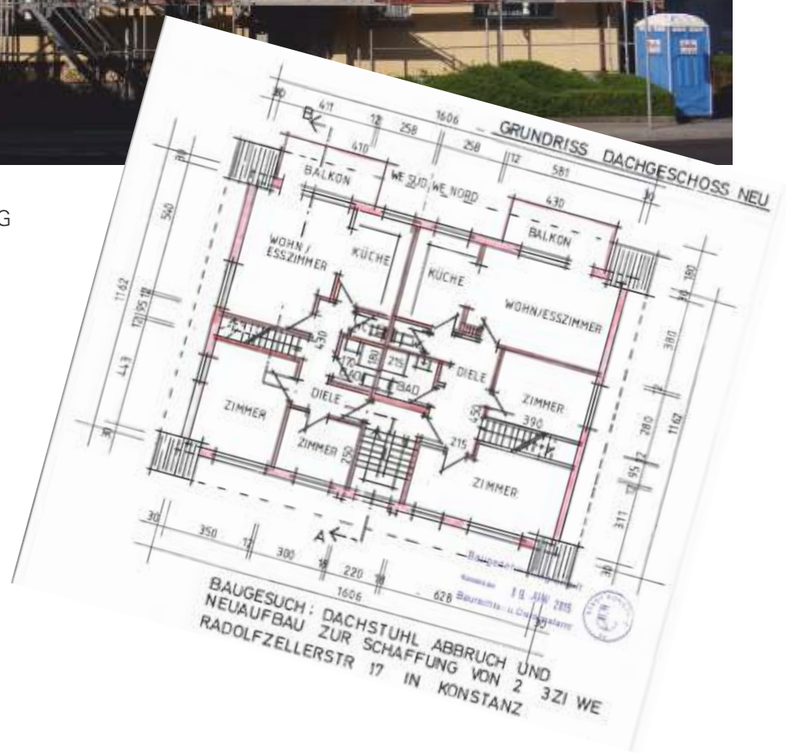
15.9.1935 Mit den „Nürnberger Gesetzen“ beginnen die Nazis offiziell ihr antisemitisches Programm. Die Juden verlieren die bürgerliche Gleichberechtigung; „Mischehen“ werden verboten.

1936 Olympische Spiele in Berlin. Jesse Owens gewinnt 4 Goldmedaillen.

1937 Kurz vor der Landung in Lakehurst entzündet sich die Wasserstofffüllung des Zeppelins Hindenburg und er stürzt ab.

1935 Einweihung der „Bodensee-Kampfbahn“ vor 18.000 Zuschauern. Baubeginn des Hallenschwimmbads. Wesentliche Steigerung des Fremdenverkehrs, 236.454 Übernachtungen.

1936 Seit 1924 wurden 134 Wohnungen erstellt. 40-jähriges Jubiläum, 745 Mitglieder, 361 Wohnungen. Neubau von 25 Wohnungen für Zollbeamte in der Döbelestraße und Veräußerung an die Beamten-Wohnungsgesellschaft Mannheim. Baubeginn der Arbeitersiedlung in der Austraße auf 16.232 qm. Verschmelzung mit dem 1925 gegründeten Spar- und Bauverein Wollmatingen im Zuge der Eingemeindung und politischen Gleichschaltung. 745 Mitglieder, 361 Wohnungen; Geschäftsführer ist Herr Blatnik.



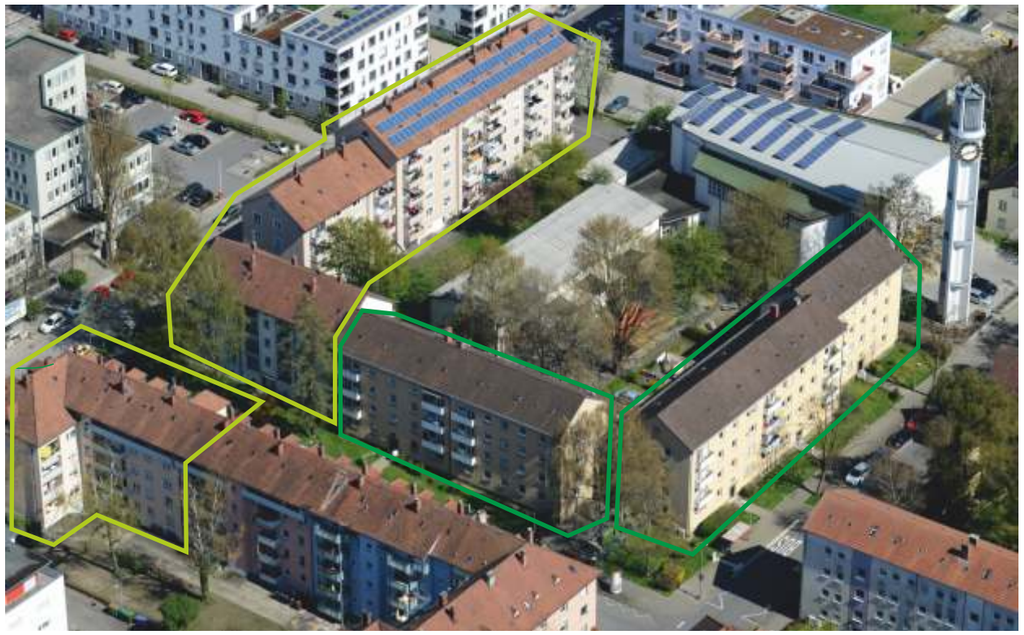
Radolfzeller Straße 17:
zwei neue Wohnungen im DG

Radolfzeller Straße 17

Bei dem Anfang 2015 neu erworbenen Sechsfamilienhaus wurde im Laufe des Jahres eine Baugenehmigung zur Erweiterung des Dachgeschosses um zwei Familienwohnungen erwirkt. Mit den beim Kauf bereits einkalkulierten Sanierungsmaßnahmen von Fassade, Heizung und Kanal sowie des Dachgeschossausbaus wurde Ende 2015 begonnen. Die Fertigstellung planen wir für den Sommer 2016.

Alemannenstraße/Markgrafenstraße

Zur weiteren rentierlichen Steigerung unserer Bestände an familiengerechtem und bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder sowie in diesem Fall auch zur Geländearrondierung haben wir, angrenzend an unsere Bestandsobjekte in der Alemannenstraße/Markgrafenstraße, fünf Bestandshäuser mit insgesamt 40 Wohneinheiten erworben. Die Objekte sind vollumfänglich vermietet und erwirtschaften eine auskömmliche Mietrendite. Im Zeitverlauf werden wir das Bestandsmanagement optimieren und eine mögliche Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche durch Aufstockung der bestehenden Gebäude überprüfen. Ebenfalls planen wir, in den nächsten Jahren ein Parkplatzkonzept zu erarbeiten.



Alemannenstraße/Markgrafenstraße: bisheriger Bestand (gelb), neuer Bestand (grün)

März 1938 „Anschluß“ von Österreich an Hitlers Deutschland.

9./10.11.1938 Reichskristallnacht: organisierte Pogrome gegen jüdische Synagogen, Geschäfte und Familien in ganz Deutschland.

1939–1945 2. Weltkrieg; beginnt am 1.9.1939 mit Hitlers Angriff auf Polen.

1939 Einführung der Reichsbrotkarte, der Reichsfleischkarte, der Reichsfettkarte, der Reichsmilchkarte, der Reichskarte für Marmelade und Zucker und der Lebensmittelkarte.

1938 Erwerb der Aktienmehrheit bei der Wobag durch den Stadtkreis Konstanz. Eröffnung Rheinschwimmbad. Einweihung der umgebauten Rheinbrücke. Zerstörung der Synagoge durch die SS.

1937/40 Fertigstellung von 29 Häusern/116 Wohnungen in der Austraße. Finanzierungbedingt müssen in einem zweistöckigen Haus jeweils vier Familien untergebracht werden.

1938/1939 Juden dürfen nicht mehr Genossenschaftsmitglieder sein und müssen zum 31.12.1938 ausscheiden. Im Zuge der „Arisierung des Wohnraums“ auf Grundlage des Gesetzes „über die Mietverhältnisse mit Juden“ müssen jüdische Bewohner auch zwangsweise entmietet werden und werden in „Judenhäuser“ eingewiesen.

Einzelmodernisierungen von Sanitärbereichen

1944 Misslungenes Attentat auf Hitler von Graf Stauffenberg. Uraufführung des Films „Die Feuerzangenbowle“, Einführung der Postleitzahlen.

Aus Versehen bombardieren US-Flugzeuge Schaffhausen. Aufstellung des „Volkssturms“ mit Jugendlichen und Senioren.

1943 Seit Kriegsbeginn wurden außer den schon vorhandenen 2.148 Kleingärten mit zusammen 28 ha, 96 a und 58 qm Fläche eingerichtet: 31 Dauerkleingärten im Haidelmoos mit zusammen 12.236 qm; 29 Dauerkleingärten an der Moosstraße mit zusammen 8.700 qm; 192 Kriegsgärten mit zusammen 32.890 qm. Zustrom von Flüchtlingen und zunehmende Wohnungsknappheit.

Modernisierung/Sanierung/Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen ist nach wie vor eine unserer zentralsten Aufgaben. All unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um auch weiterhin zeitgemäße Standards und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit zu gewährleisten. Mit insgesamt über 2.500 Handwerkeraufträgen wurden in 2015 u. a. 35 komplette Wohnungsmodernisierungen und zahlreiche Instandsetzungsarbeiten an unseren Beständen durchgeführt. Trotz der enormen Nachfrage in unserer Region, was die Vermietung unserer Wohnungen auch mit weniger Komfort möglich machen würde, sind wir der Ansicht, dass ohne die ständige Beobachtung und Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen die Gefahr bestünde, dass langfristig der Wert unserer Objekte abnehmen und die Nutzung für einen großen Teil der Bevölkerung unattraktiv werden könnte.

Demnach wollen wir auch weiterhin der von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserung des energetischen Standards – immer auf den Einzelfall bezogen – in Relation zu den zu erwartenden Einsparungen Rechnung tragen.

Einzelmodernisierung einer Küche

8.5.1945 Bedingungslose Kapitulation Deutschlands; Ende des Dritten Reiches. Teilung Deutschlands und Österreichs (und Berlins und Wiens) in vier Besatzungszonen.

20. Juni 1948 Währungsreform in den drei westlichen Besatzungszonen Deutschlands, aus RM wird DM.

1945 Konstanz wird von französischen Truppen besetzt. 41.593 Einwohner, viele Flüchtlinge. Dadurch und durch die Besatzung katastrophale Wohnungsnot und Bewirtschaftung aller Wohnräume.

20.6.1948 Umstellung von rund 1.500 Sparkonten, als Vermögensabgabe ist annähernd 1 Mio. DM in den nächsten 25 Jahren zu bezahlen. Umstellung der Geschäftsanteile von 300 RM auf 200 DM.

Rund hundert Jahre Bodenseeschifffahrt und zwei Weltkriege liegen zwischen den Aufnahmen: Der österreichische Dampfer „Kaiser Franz Josef I.“ legt ab. Die Uniformen der Passagiere und die zahlreichen zum Abschied Versammelten lassen einen Truppentransport zur Zeit des Ersten Weltkriegs vermuten. Die Zeit, als der Anblick von Militär in Konstanz zum Alltag gehörte, ging mit dem Abzug der französischen Besatzungssoldaten 1977 zu Ende. Moderne Ausflugsschiffe wie die „Überlingen“ fahren mit Dieselantrieb.

1949 Gründung der Bundesrepublik Deutschland (BRD) und der Deutschen Demokratischen Republik (DDR): effektive Teilung Deutschlands.

1949–1963 Konrad Adenauer (CDU) ist der erste deutsche Bundeskanzler, ursprünglich mit nur einer Stimmer Mehrheit im Bundestag. Der Marshall-Plan führt zum „Wirtschaftswunder“.

1949 Wiederaufnahme der Bautätigkeit in der Muntpratstraße mit Zwei-Zimmer-Wohnungen (50 qm) und Drei-Zimmer-Wohnungen (65 qm) insgesamt 35 Wohnungen.

1956 60-jähriges Jubiläum, rund 1.450 Mitglieder. Seit 1949 wurden 207 Wohnungen, 7 PKW- und 8 Motorradgaragen erstellt. Konstanz hat 50.000 Einwohner.

Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz hat zwei Tochtergesellschaften, die SBK Wohnbau GmbH und die Baugesellschaft SBK GmbH.

SBK Wohnbau GmbH

Parallel zur Vermietung unserer Geschäftsstelle an die Genossenschaft konnten wir nach dem erfolgreichen Abschluss unserer Bauträgermaßnahme Im Reihetal 3/3a in Allensbach mit dem Bau eines weiteren Objekts in Allmannsdorf beginnen. Hier entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 860 m² Wohnfläche und elf Tiefgaragenstellplätzen. Die Fertigstellung planen wir für Ende 2016. Sämtliche Wohnungen sind bereits verkauft.

Mainaustraße 156 in Allmannsdorf

1951 Die BRD ist mit Frankreich, Italien und den Beneluxländern Gründungsmitglied der Montanunion (Europäische Gemeinschaft für Kohle und Stahl), der ersten Institution auf dem Weg zur EU.

1957 Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) und EURATOM. 1967 werden diese drei Institutionen zur Europäischen Gemeinschaft fusioniert, aus der 1993 die Europäische Union wird.

1960 Paul Bischoff wird für 32 Jahre geschäftsführender und weitere 4 Jahre nebenamtlicher Vorstand. Er war seit 1952 kaufmännischer Angestellter in der Genossenschaft. Mehr als 400 Wohnungen entstehen in seiner Amtszeit. Er erhält 2011 das Verdienstkreuz am Bande.

St.-Gebhard-Platz/Zähringerplatz: aufwendige Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses

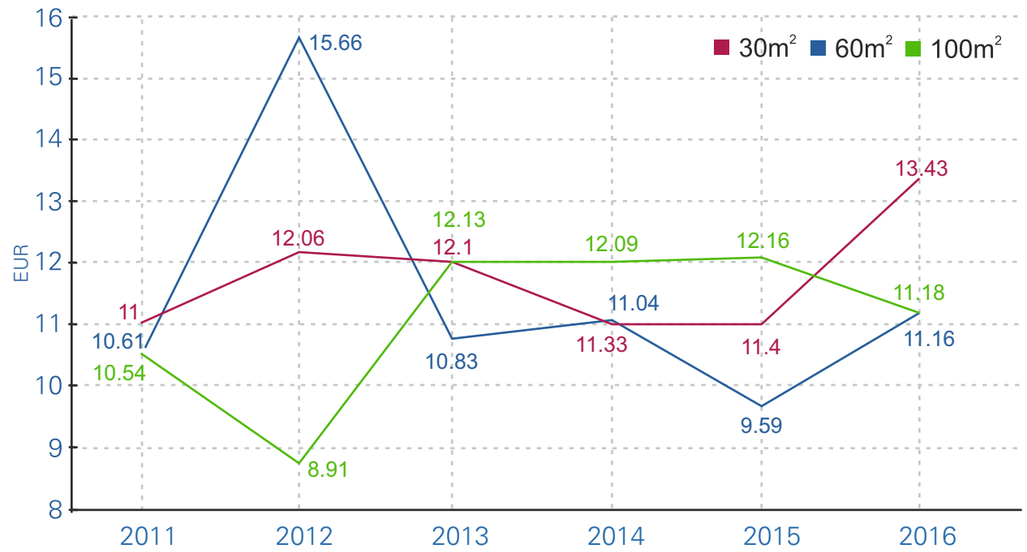
Bei der Anfang 2013 erworbenen, unter Denkmalschutz stehenden Großanlage St.-Gebhard-Platz/Zähringerplatz haben wir mit der aufwendigen und kostenintensiven denkmalrechtlichen Sanierung und Renovierung planmäßig begonnen. Die Arbeiten gehen gut voran.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses mit neuen Gaupen entstehen auf rund 1.000 m² Wohnfläche elf neue familiengerechte Wohnungen. Mit der geplanten Fertigstellung der umfangreichen Arbeiten Ende 2016 werden 33 große, familiengerechte Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit über 4.400 m² Fläche in zentraler, stadtnaher und dennoch ruhiger Lage entstehen. Die Gesamtinvestition, inklusive des Erwerbs, beträgt über 12 Mio. EUR.

„Der Spar- und Bauverein war einer der ersten Bauträger, der in unserer Stadt Tiefgaragen gebaut hat.“

1971

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Konstanz



Grafik mit freundlicher Genehmigung der PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, Planegg

1955 Die BRD tritt der NATO bei.
1961Die DDR beginnt den Bau der Berliner Mauer.

1963 Adenauer und de Gaulle unterzeichnen in Paris den Vertrag über deutsch-französische Zusammenarbeit; Kennedys berühmte Rede vor dem Rathaus Schöneberg in Berlin („Ich bin ein Berliner“).

1966 England wird in London Fußball-Weltmeiste; Start der Raumkapsel „Gemini 9“mit zwei Astronauten; Mao Zedong leitet „Große Proletarische Kulturrevolution“ ein.

1968 Bürgerrechts- und Studentenbewegungen („68er-Bewegung“); Niederschlagung des „Prager Frühlings“; Einführung der Mehrwertsteuer (10 %).

1961 Eröffnung der Privatfrauenklinik Dr. Jauch, Brandesstraße 2. Von 1997 bis 2008 Sitz der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

1963 Seegfrörne; Einstellung des Schiffs- und Fährebetriebs.

1966 Verleihung des Jubiläumsschilds durch den Gesamtverband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Gründung der Universität; Einweihung des Flugplatzes; Wiedereröffnung des Inselhotels.

1968 Konstanz hat 60.000 Einwohner.

Baulich präsentiert sich die Hüetlinstraße weitgehend unverändert. Sogar einen Frisör findet man noch an derselben Stelle. Die Trennung von Gehweg und Fahrbahn ist aufgehoben. Schon über 30 Jahre ist die Straße verkehrsberuhigt, die abgestellten Autos wirken störend. Eingezeichnete Parkflächen lassen die aus dem Lot geratenen Poller überflüssig erscheinen. Merkwürdig vergangen muten heute die Laternen aus den 1980er-Jahren an.

Baugesellschaft SBK GmbH

Die Ende 2012 in Radolfzell erworbenen 128 Einheiten, verteilt auf vier Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet. Die Rendite konnte weiterhin durch Optimierung des Bestandsmanagements gesteigert werden. Zwei der vier Gebäudekomplexe sollen im Laufe der nächsten Jahre entweder an Mieter oder frei werdende Wohnungen am freien Markt veräußert werden. Durch Vornahme der Teilung des Objekts Hegaustraße 18 konnten wir drei durch Mieterkündigungen frei gewordene Wohnungen im Berichtszeitraum gewinnbringend veräußern. Geplant ist, auch in den kommenden Jahren (orientiert an den Gewinnanforderungen des Gesamtverbundes), frei werdende Einheiten in den Objekten Hegaustraße 18 und dem Seegarten, bei dem wir Ende 2015 mit der Teilung begonnen haben, steuerlich optimiert zu veräußern. Der Verkauf vermieteter Einheiten an Dritte ist nicht vorgesehen.

Radolfzell: Komplex „Hörieck“

1970 Die „Ostverträge“: In Verträgen mit der UdSSR und Polen erkennt die BRD die neuen Grenzen von 1945 offiziell an. Bundeskanzler Willy Brandt erhält dafür 1971 den Friedensnobelpreis.

1971 Einweihung des Assuan-Staudammes nach elfjähriger Bauzeit; Gründung von Greenpeace in Vancouver; Rücktritt von Walter Ulbricht.

1971 Einführung des aktiven und passiven Wahlrechts für Frauen in der Schweiz.

21.12.1972 Der „Grundlagenvertrag“ regelt die Beziehungen zwischen BRD und DDR.

1969 1.000 Wohnungen, 5.000 Mitglieder, Fertigstellung des Hochhauses am Buhlenweg mit 67 Wohnungen als damals größtem Gebäude der Genossenschaft.

1949 bis 1971 Fertigstellung von 574 neuen Wohnungen

1950 bis 1967 Neue Wohnhäuser in der Ellenrieder-, von-Emmich- und Moosbruggerstraße, im Schobuli- und Taborweg, in der Petershauser- , der Markgrafen-, Wallgut-, Bückle-, Zasius- und Brüelstraße sowie im Buhlen- und Mondrauteweg sowie zahlreiche Grünanlagen und Kinderspielplätze

Schobuliweg/Gartenstraße: Straßenseite

Die Dienstleistungssparte „WEG- und Mietsonderverwaltung“ entwickelte sich auch im Berichtszeitraum äußerst positiv. Ende 2015 betreuten wir bereits nach nur zweijähriger Tätigkeit rund 350 Einheiten.

Ende 2014 haben wir uns entschlossen, aufgrund gesetzlicher Änderungen beim Immobilienvertrieb für Dritte und um auch in Zukunft weiterhin eine nachhaltig prägende Marktstellung in unserem Geschäftsgebiet einnehmen zu können, unsere Kompetenzen zu bündeln. Die Baugesellschaft SBK GmbH und die Volksbank eG, Konstanz, sind mit jeweils 15 % an der Anfang 2015 gegründeten „bi bodenseeimmo gmbh“ beteiligt, welche Mitte 2015 ihre Geschäftstätigkeit in der von uns neu erstellten Büroeinheit Schobuliweg/Gartenstraße aufgenommen hat.

Schobuliweg/Gartenstraße: Hofseite

1971 Die Sowjetunion startet mit der Saljut 1 die erste Raumstation. In München wird der erste Banküberfall mit Geiselnahme in Deutschland begangen.

1972 Terrorakt im Olympischen Dorf (5. September) in München. Palästinensische Terroristen erschießen 11 israelische Sportler. Insgesamt sterben 17 Menschen.

1971 Bilanzsumme über 20 Mio. DM, 2.540 Mitglieder, 3,6 Mio. DM Spareinlagen, 1.022 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, 99 Einzelgaragen, 102 Abstellplätze in 2 Tiefgaragen, über 100 Abstellplätze

1972 Beitritt zum Ring der Wohnungsbaugenossenschaften

1972 Unterzeichnung des Transitabkommens und des Grundlagenvertrags . Watergate-Affäre in den USA. Erste deutsche Folge der Science-Fiction-Serie „Star Trek – Raumschiff Enterprise“.

1973 Die Ölkrise macht’s möglich: Der 25. November ist der erste von insgesamt vier autofreien Sonntagen in Deutschland.

1972 Fertigstellung des Bauvorhabens „Schwaketen“ der WOBAG mit 144 Wohnungen.

1973 Fertigstellung von 57 neuen Wohnungen in 4 dreigeschossigen Gebäuden im Wollmatinger Überlängerbohl. Baukosten 5,5 Mio. DM. Beginn der Thermalbohrungen am Hörnle.

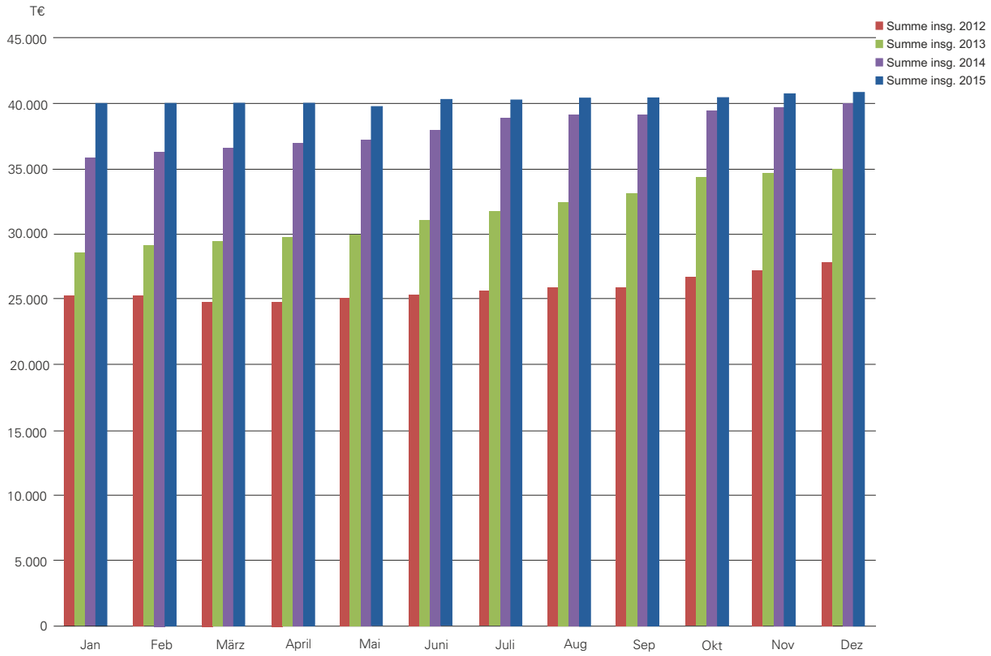
Neben den beiden Tochtergesellschaften, an denen der Spar- und Bauverein zu 100 % beteiligt ist, sowie der 15%igen indirekten Beteiligung an der Firma „bi bodenseeimmo gmbh“ sind wir mit drei weiteren Partnern an der BHS Städtebau Bodensee-Hegau mit jeweils 17 % beteiligt. Diese Beteiligungen werden auch im Jahr 2015 gute Ergebnisse ausweisen.

Die Aktivitäten in unseren Tochtergesellschaften und unseren Beteiligungen ermöglichen uns erneut eine Ausschüttung innerhalb des steuerlich optimierten Rahmens an die Genossenschaft, um dort unsererseits das Mietniveau so günstig wie möglich zu halten und andererseits die Sanierung unserer Bestandsimmobilien maßvoll weiterführen zu können.

„Die Wohnungsnot in Deutschland gehört der Vergangenheit an.“

Oscar Schneider, Vors. Bundestagsausschuss für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1980

Entwicklung der Spareinlagen



Spareinrichtung

Im Bereich der Spareinrichtung können wir wieder auf eine überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Bestände zum Jahresende blicken. Unsere Mitglieder profitieren trotz des insgesamt niedrigen Zinsniveaus von den vergleichbar attraktiven Konditionen.

Die Genossenschaft wiederum erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein zweites Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland verfügen nur 47 Wohnbaugenossenschaften über eine eigene Spareinrichtung. Die Gründe hierfür liegen in einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und in den hohen organisatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an den Betrieb und das Management einer solchen Einrichtung.

Durch das Vertrauen in unsere wirtschaftliche Kraft, eine ganzheitliche und kompetente Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, eine marktorientierten Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden, umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung wiederum sehr positiv. Nach einer Steigerung von 20 % im Jahr 2013 und 14 % im Jahr 2014 konnten wir unseren Bestand nochmals auf nunmehr beachtliche 41,4 Mio. EUR erhöhen – trotz der im Berichtszeitraum wieder notwendigen konsequent vorgenommenen Marktanpassungen in Form von moderaten Zinssenkungen.

Ende 2015 verwalteten wir für unsere Mitglieder über 8.600 Sparkonten.

„Wie bei uns üblich, nur mit Backsteinen gebaut und mit einer über dem Durchschnitt stehenden Außen- und Innenausstattung, stellen diese Neubauten eine Spitzenleistung … in Konstanz dar, es sind Wohnungen, die allen Ansprüchen gerecht werden.“

1956 zur Bautätigkeit in den ersten Nachkriegsjahren

1974 Fußball-WM in Deutschland. Deutschland wird Fußball-Weltmeister.

1976 Traumhochzeit in Schweden: König Carl Gustaf XVI. heiratet am 19.6. die Heidelbergerin Silvia Sommerlath.

1978 Ein Pole wird am 16.10. Kirchenoberhaupt. Karol Józef Wojtyla (1920-2005) ist der erste nicht italienische Papst seit über 450 Jahren.

1982 Falklandkrieg: Argentinien besetzt die britischen Falkland-Inseln.

1974 Ein neues Genossenschaftsgesetz tritt in Kraft. Wechsel der Rechtsform von der eGmbH zur eG, von der Mitgliederversammlung zur Vertreterversammlung.

1975 Sanierung der Sierenmoossiedlung. Baubeginn der zweiten Rheinbrücke.

1978 Acht Wohnungen im Kopernikusweg werden für 1,1 Mio. DM erstellt.

1982 Die historische Altstadt wird unter Denkmalschutz gestellt. Einweihung der Marktstättenunterführung.

Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 2,731 Mio. EUR durch Neuerwerb und Neubau sowie aktivierte Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt ca. 4,7 Mio. EUR, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von rund 2,0 Mio. EUR. Dies führt, gemeinsam mit dem um 1,366 Mio. EUR gesteigerten Umlaufvermögen, zu einer Bilanzsumme von 97,353 Mio. EUR. Die Ende 2015 vorhandenen um 1,0 Mio. EUR gestiegenen flüssigen Mittel wurden Anfang 2016 für den beschriebenen Objektkauf Alemannenstraße/Markgrafenstraße planmäßig verwendet.

„Es gibt den gespaltenen Wohnungsmarkt … einerseits ein Angebot von teuren Miet- und Eigentumswohnungen …, andererseits ein anhaltender Mangel an preisgünstigen, staatlich geförderten Mietwohnungen.“

1996

Die Zunahme der Verbindlichkeiten in Höhe von 1.395 Mio. EUR gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus den Darlehensvalutierungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR größtenteils öffentlicher Fördermittel zur Finanzierung von Modernisierungsinvestitionen abzüglich der Tilgungsleistungen.

Obwohl die Bilanzsumme weiter gestiegen ist, blieb die Eigenkapitalquote aufgrund des höheren Jahresüberschusses bei konstant 24 %.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

	2015		2014		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	89.860	92,3	87.129	93,4	2.731
Umlaufvermögen	7.493	7,7	6.127	6,6	1.366
Gesamtvermögen	**97.353**	**100,0**	**93.256**	**100,0**	**4.097**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	6.700	6,9	6.570	7,1	130
Rücklagen	16.447	16,9	15.563	16,7	884
Bilanzgewinn	258	0,3	237	0,2	21
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	1.211	1,2	954	1,0	257
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	28.422	29,2	27.027	29,0	1.395
Spareinlagen	41.355	42,5	40.013	42,9	1.342
Sonstige, andere Verbindlichkeiten	2.960	3,0	2.892	3,1	68
Gesamtkapital	**97.353**	**100,0**	**93.256**	**100,0**	**4.097**

4.9.1989 Nach einem „Friedensgebet“ in der Nikolaikirche in Leipzig finden sich 1.000 Menschen zur ersten „Montagsdemo“ in Leipzig zusammen, die danach jeden Montag stattfindet.

11.9.1989 Ungarn öffnet seine Grenzen nach Österreich. Tausende DDR-Bürger fliehen auf diesem Weg in den Westen.

30.9.1989 Mehr als 3.000 DDR-Bürger, die in die BRD-Botschaften in Warschau und Prag geflüchtet waren, dürfen in die BRD ausreisen.

18.10.1989 SED-Chef Erich Honecker tritt zurück.
9.11.1989 Öffnung der Berliner Mauer durch ein Missverständnis in der DDR-Bürokratie.

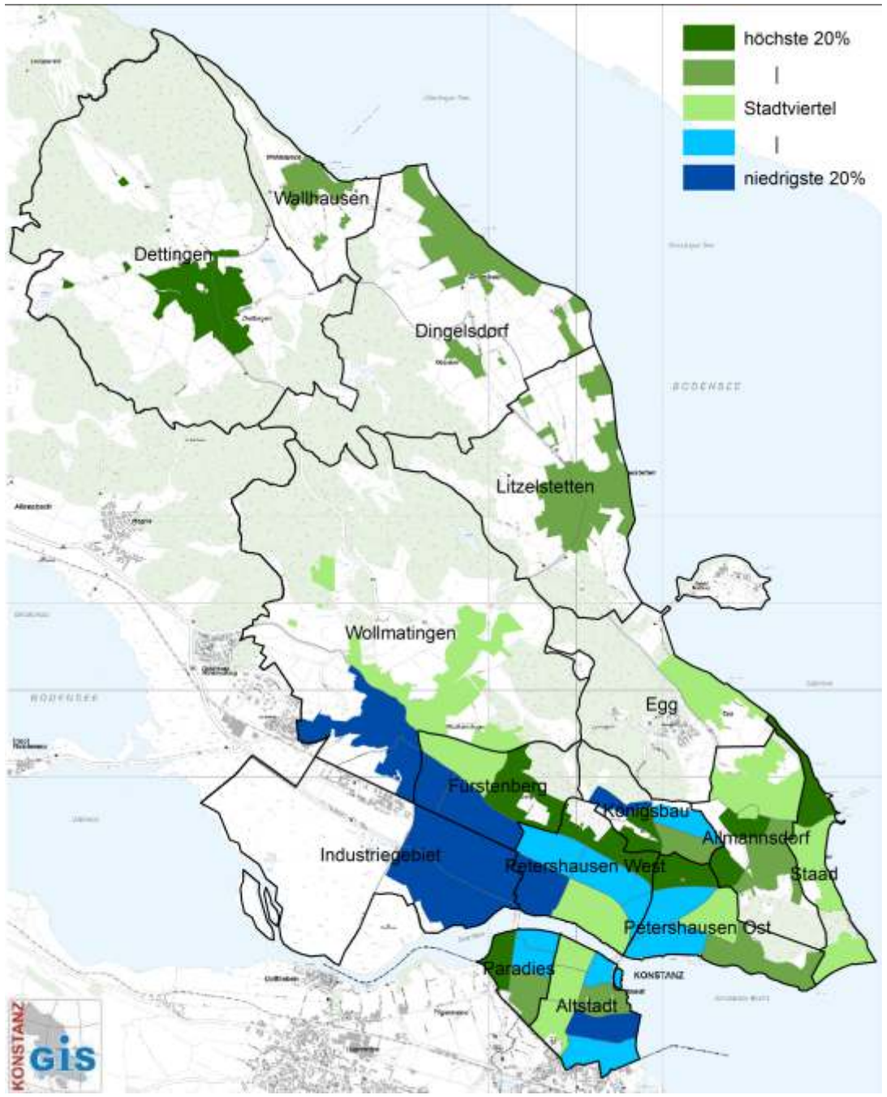
1984 26 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen Ecke Ellenrieder-/Gottlieberstraße werden bezogen.

1986 90-jähriges Jubiläum, Bilanzsumme 32,5 Mio. DM, 8,7 Mio. DM Spareinlagen und 1.113 Wohnungen

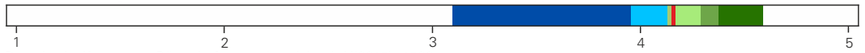
1.1.1990 Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes; neuerliche Satzungsänderung, als neue Rechtsform wird die steuerbefreite „Vermietungsgenossenschaft“ gewählt.

1991 Fertigstellung von zwei Gebäuden mit 36 Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Tiefgarage für über acht Mio. DM auf dem Gelände der ehemaligen Klosterkaserne (Martin-Venedey-Straße).

Lebenszufriedenheit in der Nachbarschaft



Frage: Wie zufrieden sind Sie, in Ihrer Nachbarschaft zu wohnen?
Antwortkategorien: 1 = sehr unzufrieden; 2 = eher unzufrieden; 3 = teils, teils; 4 = eher zufrieden; 5 = sehr zufrieden.
Für die Darstellung wurden Mittelwerte pro Stadtviertel berechnet und in Quintilsgruppen unterteilt (5 Gruppen mit jeweils ca. 20 %):



Datenbasis: Konstanzer Bürgerbefragung (gewichtet); N(2015)=1590.
Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan Konstanz; Grafik © 2016; Amt für Liegenschaften und Geoinformation.

18.3.1990 Erste freie Wahlen in der DDR. Lothar de Maizière (CDU) wird Ministerpräsident.

1.7.1990 Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion von BRD und DDR: Die DM ersetzt die DDR-Mark.

1992 Bertold Grundler wird geschäftsführender Vorstand.

1994 Start für die Bodensee-S-Bahn „Seehas“. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK legt ihr bisher größtes Bauprogramm auf. 400 Wohnungen werden in diesem Jahr fertig.

Ertragslage

Die gute Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die erneute Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert unter anderem aus den gesteigerten Erlösen aus den bekannten Zukäufen von Objekten und einer turnusmäßigen Regelmieterhöhung im Bestand. Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände wurden erneut überdurchschnittliche Mittel in Höhe von 33,59 EUR pro m² Wohnfläche (inklusive aktivierter Leistungen) investiert – nach einer sehr hohen Investitionstätigkeit von 41,77 EUR pro m² im Vorjahr. Die Ausschüttung unserer Beteiligungsgesellschaften sowie der gesunkene Zinsaufwand trugen ebenfalls zum positiven Ergebnis bei.

	2015	2014	Veränderungen
	T€	T€	T€
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.630	2.209	+421
Verkaufstätigkeit	510	174	+336
Energielieferung	88	71	+17
Kapitaldienst	-10	244	-254
Summe der Deckungsbeträge	3.218	2.698	+520
Verwaltungsaufwand	-2.021	-1.825	+196
Betriebsergebnis	1.197	873	+324
Übrige Rechnung	-61	53	-114
Jahresüberschuss	1.136	926	+210
Einstellung in Rücklagen	878	689	+189
Bilanzgewinn	258	237	+21

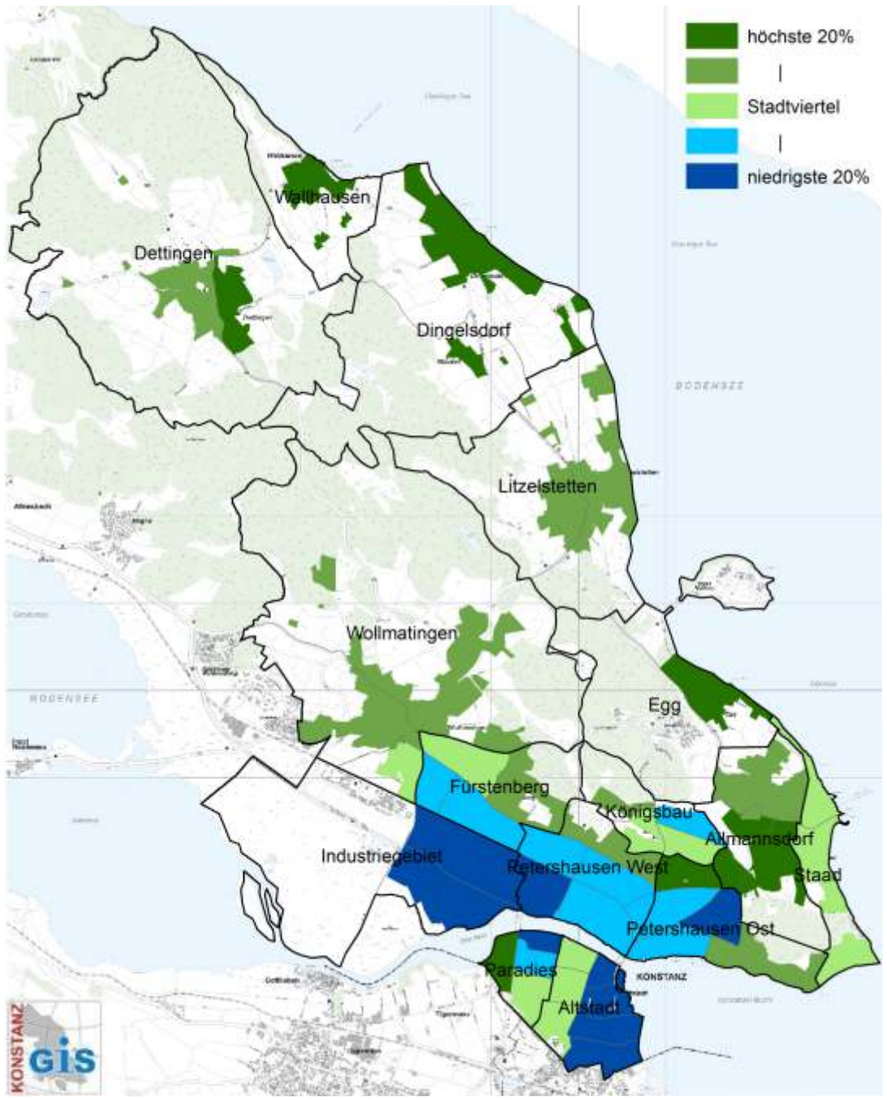
3.10.1990 Die DDR tritt der BRD bei. Es gibt nun 16 Bundesländer: 5 „neue“ und 11 „alte“. Neue Hauptstadt ist Berlin.

1998 Helmut Kohl verliert die Wahl gegen Gerhard Schröder. Hauptgrund ist die anhaltende Rekordarbeitslosigkeit von über 4 Mio. Menschen.

1995 Ein Haus für 10 Familien in der Moosstraße wird bezogen. 4.455 Mitglieder, Bilanzsumme 52,8 Mio. DM, 15,0 Mio. DM Spareinlagen, 1.156 vermietete Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten.

1996 Baubeginn von 64 Wohnungen mit Tiefgarage auf dem südlichen Areal der Cherisy-Kaserne. Wolfgang Frei wird geschäftsführender Vorstand.

Eignung der Nachbarschaft – Familien mit kleinen Kindern



Frage: Für wen ist Ihre Nachbarschaft geeignet? – Familien mit kleinen Kindern.
Antwortkategorien: 1 = gar nicht geeignet; 2 = eher eher nicht geeignet; 3 = teils, teils; 4 = eher geeignet; 5 = sehr geeignet.
Für die Darstellung wurden Mittelwerte pro Stadtviertel berechnet und in Quintilsgruppen unterteilt (5 Gruppen mit jeweils ca. 20 %):

Datenbasis: Konstanzer Bürgerbefragung (gewichtet); N(2015)=1566.
Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan Konstanz; Grafik © 2016; Amt für Liegenschaften und Geoinformation.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	24,0	24,0	23,6
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	4,9	4,1	4,1
Gesamtkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss+Zinsaufwand/Eigenkapital)	2,7	2,7	2,7
Anlagendeckungsgrad in % (langfr. Finanzierungsmittel/Anlagevermögen)	100,1	98,9	101,9
Fluktuationsquote in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	7,3	6,1	6,0
Mietwert (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerung)	9,5	9,6	9,3
Zinsquote in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerung)	19,4	21,7	22,2
EBITDA in T€ (Jahresüberschuss+Fremdkapitalzinsen+Steuern von Einkommen und Ertrag+Abschreibungen)	4.576,9	4.238,6	3.977,3

Unterschiede zu früheren Geschäftsberichten bei einzelnen Werten aus den Vorjahren erklären sich durch geänderte Berechnungsgrundlagen ab 2014.

1999 Die NATO greift im Kosovokrieg erstmals ohne UNO-Mandat in einen Konflikt ein.

2000 CDU-Spendenaffäre durch Übergabe von 1,3 Millionen DM auf einem Schweizer Parkplatz. Erste Folge von „Big Brother" im Fernsehen. Untergang des russischen Atom-U-Bootes K-141- Kursk.

Mit der Umstellung auf das neue Jahrtausend befürchtet man ein großes Computer-Chaos, das aber ausbleibt.

2004 Die Gesundheitsreform der SPD-Sozialministerin Schmidt tritt in Kraft.

1999 Eröffnung Sea-Life-Centre auf Klein Venedig; Konstanz hat 77.500 Einwohner; Jahrhunderthochwasser.

2000 Auf dem Gelände des ehemaligen Wertstoffhofes zwischen Garten- und Rheingutstraße entstehen in 4 Bauteilen 44 Seniorenwohnungen und 16 Familienwohnungen.

2003 In der Bücklestraße entstehen in 5 Gebäuden je 8 Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 66 Stellplätzen.

2004 Eröffnung des Lago-Centers und der Schänzle-Sporthalle.

Nachtragsbericht

Außer dem Erwerb eines attraktiven Grundstücks zur Geländearrondierung mit 2.691 m² Fläche, bebaut mit fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohneinheiten und 2.553 m² Wohnfläche sowie Ausbaureserven im Dach in zentraler, beliebter Lage im Stadtteil Petershausen, welches Anfang 2016 bezahlt und übergeben wird, sowie dem Erhalt einer Baugenehmigung zur Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern mit 28 familiengerechten Wohnungen mit über 2.800 m² Wohnfläche auf genossenschaftseigenem Grund und Boden im Taborweg, sind uns nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt. Bei Altobjekten im Taborweg, die ihre technische Nutzungsdauer überschritten hatten und bei denen eine Sanierung nicht mehr sinnvoll war, wurde Ende 2015 mit dem Abbruch begonnen. Der Beginn der Bauarbeiten ist für das Frühjahr 2016, die Fertigstellung für Ende 2017 geplant.

Baubeginn im Taborweg

2005 Der bayerische Kardinal Josef Ratzinger wird im römischen Konklave als Nachfolger des verstorbenen Polen Karol Wojtila zum Papst gewählt; er nennt sich Benedikt XVI.

Als erste Frau in der Geschichte Deutschlands wird die aus Ostdeutschland stammende Physikerin und Politikerin Angela Merkel vom Bundestag zur Kanzlerin gewählt.

2006 5 Mio. Menschen sind arbeitslos. Fußball-Sommermärchen in Deutschland. Deutschland wird Dritter. In Bad Reichenhall stürzt während des öffentlichen Betriebs das Dach einer Eissporthalle ein.

2008 Der französische Staatspräsident Nicolas Sarkozy heiratet die Italienerin Carla Bruni. Mit Barack Obama wird der erste Afroamerikaner am 4. November zum 44. Präsidenten der USA gewählt.

2005 110 Jahre SBK. 5.958 Mitglieder, Spareinlagen 21,9 Mio. €, 1.311 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten. Bilanzsumme 60,8 Mio. €, Umsatz 6,9 Mio. € Keine Neubauten, Konzentration auf

Modernisierung und Instandhaltung mit dem Schwerpunkt der Installation von Photovoltaikanlagen. Konstanz hat 81.919 Einwohner; Eröffnung der Katamaran-Verbindung.

2006 Sanierung des ehemaligen Feierabendheimes in der Luisenstraße. Es entstehen neue, seniorengerechte Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit 46 bis 70 qm.

2008 In der Litzelstetter Straße können 19 kostengünstige Mietwohnungen mit einer Größe zwischen 67 und 120 qm Wohnfläche bezogen werden.

Stil der Gründerzeit lebt wieder auf

Spar- und Bauverein saniert große Anlage am Zähringerplatz. Elf neue Wohnungen entstehen im denkmalgeschützten Gebäude

VON STEPHAN FREISSMANN

Konstanz – Er mag nicht im Auge jedes Betrachters schön sein, aber er ist ein prägendes Gebäude am Sankt-Gebhard-Platz: der sogenannte Schweizer Bau an der Ecke zum Zähringer Platz. Akteure treten Gerüste die Fassade, Bauarbeiter sind in dem und um das Gebäude unterwegs. Der Eigentümer, die SBK Wohnbau GmbH, eine Tochtergesellschaft des Spar- und Bauvereins Konstanz (SBK) und für das Bauträgergeschäft der Genossenschaft zuständig, saniert die Wohnanlage derzeit.

Abgesehen davon, dass der Schweizer Bau am Gebhardsplatz dominiert, steckt hinter dem auch eine bewegte Geschichte. Erbaut wurde er zu Beginn der 1960er-Jahre, in der Kriegszeit, die Räume waren durchweg 2,40 Meter hoch, die Wohnungen so herrschaftlich-gründerzeitlichem Stil gehalten, sagt Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender des SBK. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Seit ein paar Jahren gehöre es der SBK Wohnbau, so Buser. Ursprünglich sollte das Objekt zeitnah weiterverkauft werden, erklärt er – mit einem schönen Gewinn, der neue Bauvorhaben der Genossenschaft hätte finanzieren sollen. Doch der Schweizer Bau sei Buser „ans Herz gewachsen", so Buser, so dass er nun in der Genossenschaft gehalten werden solle. Inklusive Kaufpreis investiere die SBK Wohnbau 12,5 Millionen Euro. Danach sollen 4500 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung stehen, 1000 dieser Quadratmeter gehören dann zu elf Wohnungen, die im Dachstuhl des Gebäudes anstelle der bisherigen Abstellräume entstehen.

Dadurch, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht, habe es immer wieder lange Diskussionen mit den Behörden gegeben, so Buser – zum Beispiel was Gauben und Balkone angehe, die auf der straßenabgewandten Seite entstehen. Die frühreifen und sehr kleinen Balkone wurden entfernt, neue und größere Balkone entstehen dort. Auch die Farbe der Fassade durfte bei der Sanierung nicht verändert werden, so Buser. Auch Aufzüge oder neue Hauseingänge werde man an diesem Gründerzeitbau nicht einbauen, sagt der Genossenschafts-Chef.

Die Baustelle im Blicker (von links): Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins Konstanz (SBK), Bruno Suppa, leitender Architekt, und Josef Joachim Reckziegel (SBK-Vorstand). BILD: [illegible]

SÜDKURIER NR. 287 | K
FREITAG, 11. DEZEMBER 2015

„Das Stadtbild wurde bereichert"

Das Wandbild von Hans Sauerbruch am Haus des Spar- und Bauvereins im Schobuliweg erstrahlt nach einer Sanierung in neuem Glanz. Wir befragten dazu seinen Sohn, Ernst Sauerbruch

Herr Sauerbruch, geht Ihnen das Herz auf, wenn Sie jetzt hören, dass das Sgraffito, das Ihr Vater 1957 am Haus im Paradies angebracht hat, keiner Sanierungsaufnahme zum Opfer gefallen ist, sondern neu erstrahlt?
Natürlich habe ich mich sehr darüber gefreut, dass der Spar- und Bauverein als Besitzer des Hauses die Mehrkosten in Kauf genommen hat, um das Sgraffito für die Zukunft zu erhalten. Mein Vater hätte sich ganz besonders darüber gefreut, dass die Rettung des Kunstwerks durch die Aufmerksamkeit eines Konstanzer Bürgers ins Rollen gebracht wurde. Ist es doch ein Beweis dafür, dass die Allgemeinheit Anteil nimmt am Stadtbild und wenn nötig, sogar dafür kämpft, es zu erhalten.

Welche Bedeutung hatte Kunst im öffentlichen Raum für das Werk des Künstlers Hans Sauerbruch?
Ich bin überzeugt, dass die Kunst im öffentlichen Raum große Bedeutung in seinem Lebenswerk eingenommen hat. Schon die Anzahl von an die 100 dieser Werke im Stadtbild, vor allem im Kernstadtbereich, verdeutlicht sein Anliegen mit seinen Werken einen unmittelbaren Kontakt zu seiner Stadt und ihren Menschen herzustellen. Dieser Dialog mit seinen Mitmenschen war ihm ein tiefes Bedürfnis. Das Konstanzer Stadtbild wurde damit in besonderer Weise bereichert. Diese Aufgabe, aber auch die damit verbundene Verantwortung hat er sehr ernst genommen und mit unvorstellbarem Fleiß erfüllt. Ohne je einen Gedanken dabei an etwa wirtschaftliche Überlegungen zu verlieren, hat er solange an den Entwürfen und dem Karton gearbeitet, bis er „ja" dazu sagen konnte.

Es ist ja nicht das einzige Sauerbruch-Sgraffito in der Stadt. Es heißt, dass einige Werke nach Sanierungsmaßnahmen „verschwunden" sind. Wie danken die Kinder des Künstlers darüber?
Das schmerzt, weil das Kunstwerk in diesem Fall kurzfristigen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, zum Opfer fällt. Im Gegensatz zu vielen Fresken aus vergangenen Jahrhunderten, welche nachkommende Generationen verdeckt haben, werden diese heute, mit großem Aufwand, wieder restauriert. Sgraffiti hingegen sind unwiederbringlich verloren. Dabei ist ihre Technik, auf Grund der eingefärbten Mineralputze, besonders witterungsfähig gegenüber einer Verwitterung. Bei einer Hausanierung ist die Verantwortung des Entscheidungsträgers gefordert. Mit wenig gutem Willen und einem geringen Anteil an den Gesamtinnovationskosten, ließe sich meistens das Sgraffito erhalten. Ein Sgraffito gibt dem Haus eine unverwechselbare Besonderheit. Die im Denkmalschutz verankerten Richtlinien dürfen nicht allein entscheidend sein, über Verbleib oder Vernichtung des jeweiligen Kunstwerks.

Hans Sauerbruch hat die ganze Bodensee-Region mit Sgraffiti beschenkt. Gibt es dazu ein Verzeichnis?
Ja, ich habe selbst ein Verzeichnis aller mir bekannten Objekte mit Fotos erstellt. Dieses liegt inzwischen auch beim Denkmalschutz. Ich stelle es gerne auch anderen Fachabteilungen zur Verfügung. Im Übrigen sind im Katalog, der zur Ausstellung 2006 im Wessenberg-Haus im Libelle Verlag erschien, die Standorte der einzelnen Sgraffiti in einem Straßenverzeichnis enthalten. Dieser ist im Buchhandel erhältlich.

Ihr Vater ist immer noch im kollektiven Gedächtnis. Die Erinnerung an einen Künstler wird auch über Ausstellungen wach gehalten. Ist in nächster Zeit etwas geplant? Ihr Vater starb vor 19 Jahren, der zwanzigste Todestag wäre ein möglicher Anlass...
Die letzte größere Ausstellung hat das Landratsamt 2010, anlässlich des 100. Geburtstages von Hans Sauerbruch, durchgeführt. Es wäre schön, wenn die Stadt Konstanz, oder der Kunstverein, an einer weiteren Ausstellung interessiert wären.

FRAGEN: SIEGMUND KOPITZKI

Das Sgraffito von 1957 von Hans Sauerbruch im Paradies. BILD: PETER ALLGAIER

Die Personen

Ernst Sauerbruch wurde 1937 in Berlin als erstes Kind des Malers und Illustrators Hans Sauerbruch und seiner damaligen Frau Ludwiga Wolf geboren. Er studierte in Konstanz Maschinenbau, war nach einer Auslandsaufenthalt Geschäftsführer eines Maschinenbauunternehmens in Gottmadingen und lebt in Stein am Rhein.

Hans Sauerbruch wurde 1960 in Marburg als Sohn des Chirurgen Ferdinand Sauerbruch und dessen Frau Adelina geboren. Dem Medizinstudium zog er die Kunst vor. In den 50er-Jahren machte er sich als Illustrator einen Namen. Nach dem Krieg zog es ihn nach Konstanz, wo er sich eine Existenz aufbaute. Sein Heimatort formulierte er in vielen Werken. Allein 200 Sgraffiti – eine besondere Wandmalerei – hat er der Stadt hinterlassen, die ihn 1990 mit dem Ehrenring ehrte. Er starb 1996. (spk)

Chancen- und Risikobericht

Nachdem der Konstanzer Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren erhebliche Preisanstiege erfahren hat, haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum unserer Einschätzung nach noch weiter erhöht. Gleiches gilt auch für die erzielbaren Mieten; diese werden allerdings durch die Mietpreisbremse und eigens aufgestellte Grundsätze auf niedrigem Niveau gehalten. In dem Anfang 2015 aufgestellten Konstanzer Mietspiegel sehen wir ein weiter beträchtlich gestiegenes Mietniveau in allen Kategorien, von dem unsere Durchschnittsmieten teilweise erheblich nach unten abweichen. Unserer Einschätzung nach wird sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern. Bei den für Deutschland, speziell auch für unsere Region, vorherrschenden positiven Rahmenbedingungen sehen wir keine gravierenden Veränderungen in der Zahlungsmoral unserer Mieter.

In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist weiterhin eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum, festzustellen.

Um künftige Entwicklungen erkennen und auf diese angemessen reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches, permanent fortzuentwickelndes internes Überwachungssystem, das u. a. die Bereiche Innenrevision, Controlling, Compliance, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtung und eine umfassende, fortlaufend aktualisierte 5-Jahres-Unternehmensplanung inkl. der Verbundebene beinhaltet. Auch nehmen wir weiterhin, wo nötig, Optimierungen der Ablauf- und Aufbauorganisation vor.

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen. Unsere Bonität ist nach wie vor durch unsere Kreditgeber in der höchstmöglichen Kategorie eines 1er-Ratings bestätigt. Durch die insgesamt beschriebenen markttechnischen Entwicklungen gehen wir von einer weiteren Steigerung unserer bereits erheblich vorhandenen stillen Reserven in unseren Objekten aus.

Der Vorstand der Genossenschaft erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-/Finanz- und Ertragslage. Neu aufgenommene Kredite fanden fast nahezu ausschließlich im Bereich öffentlich geförderter Mittel statt. Spitzen bzw. Neuerwerbungen wurden

2009 Beim Ausbau der Kölner Stadtbahn stürzt das Haus zusammen, in dem das Historische Stadtarchiv untergebracht ist. Das damals höchste Bauwerk der Welt, der Burj Khalifa, in Dubai mit einer Höhe von 828 Metern wird vollendet. Die „Abwrackprämie" wird Wort des Jahres.

2009 Über 1.350 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten. Seit Mitte 2008 bremst ein Konjunkturabschwung bis 2010 die Neubautätigkeit. Der SBK investiert in Instandhaltung und Modernisierung sowie energetische Sanierung über 5 Mio. EUR. Josef Joachim Reckziegel wird geschäftsführender Vorstand. Er beginnt die Sanierung und den Neubau in der Austraße.

2010 Loveparade in Duisburg: Bei einer Massenpanik kommen mehr als 20 Menschen ums Leben und mehr als 500 Menschen erleiden Verletzungen. Die Ölplattform Deepwater Horizon des BP-Konzerns sinkt nach einer Explosion. Pro Minute entströmen dem Bohrloch 500 Liter Öl, das sich ins Meer ergießt. „Wutbürger" wird im Zusammenhang mit „Stuttgart 21" zum Wort des Jahres gekürt.

2010 Energetische Bestandssanierung, Wiederaufnahme der Neubautätigkeit, Entwicklung der westlichen Austraße. Intensivierung des Bauträgergeschäfts in den Tochtergesellschaften in der Bücklestraße und in der Schwedenschanze. Für die Austraße wählt der SBK erstmals in Konstanz ein Werkstattverfahren, in dem Anwohner, Planer und Stadtverwaltung gemeinsam den Neubau entwickeln.

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Ein Höhenflug wie nie zuvor

- Bau- und Sparverein legt eine Rekordbilanz vor
- Jahresüberschuss 2014 liegt bei 1,7 Millionen Euro
- Viele Neumitglieder sind Hinweis auf Beliebtheit

„Gemeinschaft geht vor Eigeninteresse"

REGIOREPORT IHK Hochrhein-Bodensee

Spar- und Bauverein Konstanz

2014 mit Rekordbilanz

22

aus Liquidität bzw. günstig bei verschiedenen Anbietern aufgrund der vorherrschenden Niedrigzinsphase langfristig eingedeckt. Auslaufende Kredite mit Zinsfestschreibung wurden zurückgeführt, die höchstmögliche Summe an Sondertilgungen wurde wiederum im Berichtszeitraum vorgenommen.

Für unsere Neubauten sowie energetische/seniorengerechte Sanierungen wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt. Wir beobachten in regelmäßigen Abständen das Zinsänderungsrisiko, insbesondere auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung sowie die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite mit unterschiedlichen Laufzeitenbändern, und betreiben dadurch ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement.

Die zu erwartenden Ergebnisse der einzelnen Unternehmen und der gesamten Verbundebene werden realistisch geplant und jeweils im Rahmen einer 5-Jahres-Planung sowohl einzeln als auch gesamtheitlich fortgeschrieben. Die dargelegten Rahmenbedingungen, unsere daraufhin abgestellten aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen, die getroffenen strategischen und operativen Entscheidungen sowie die Grundlage unseres Unternehmens im Gesamten stellen weiterhin eine gute Basis dar, um die satzungsgemäßen Aufgaben unserer Genossenschaft erfüllen zu können.

Aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen und der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge und Spareinlagen mit festen Zahlungsterminen existieren keine Risiken aus Zahlungsstromschwankungen.

Die Genossenschaft konnte den Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit nachkommen. Eingeräumte Skonti-Zahlungen wurden konsequent genutzt.

2011 Mehr als 15.000 Menschen fallen dem Tsunami in Japan zum Opfer. Zusätzlich durch die Naturkatastrophe schwere Unfälle im Atomkraftwerk Fukushima, wobei auch Strahlung freigesetzt wird.

Osama bin Laden, der Anführer der terroristischen Vereinigung Al-Qaida, wird erschossen. Verteidigungsminister Karl-Theodor zu Guttenberg tritt wegen Plagiaten in seiner Doktorarbeit zurück.

2011 Vier Neubauprojekte: 65 Mietwohnungen in der Austraße, 68 Eigentumswohnungen in der Bücklestraße, 5 Mietwohnungen im Paradies und 11 Eigentumswohnungen in der Schwedenschanze.

Über 5 Mio. EUR für Modernisierung von jährlich etwa 50 Wohnungen; Mitgliederbefragung mit über 90%iger Zufriedenheit und Impulsen für Genossenschaft und Wohnungsbedarf.

2012 Bundespräsident Christian Wulff tritt aufgrund einer Kredit- und Medienaffäre zurück. 1. Olympische Jugend-Winterspiele in Innsbruck. Die deutschen Jugendlichen belegen in der Gesamtwertung den ersten Platz. Sebastian Vettel wird mit Red Bull Formel-1-Weltmeister. Insolvenz des weltgrößten Herstellers von Solarzellen „Q-Cells"in Bitterfeld-Wolfen.

2012 Fertigstellung von drei Häusern mit insgesamt 24 familiengerechten Mietwohnungen in der Austraße Nord. Über die Baugesellschaft SBK GmbH werden 128 Einheiten in Radolfzell erworben. Durch die Neubauprojekte und Erwerbungen steigt der Wohnungsbestand Ende 2012 im Verbund auf über 1.500 Einheiten. Sparvolumen über 28 Mio. EUR.

Der in den 1870er-Jahren errichtete alte Brunnen auf dem Münsterplatz trug einen neogotischen Aufbau aus Gusseisen. An seiner Stelle befindet sich seit Kurzem wieder die erstmals 1963 aufgestellte Brunnenschale von Franz Gutmann. Heftiger umstritten war der Neubau des 1997 eröffneten Kulturzentrums. Weder Dachform noch Fassadengestaltung erinnern an das dafür abgebrochene, bereits im 14. Jahrhundert erwähnte „Haus zum Rappen“.

2013 Papst Benedikt XVI. tritt zurück. Sein Nachfolger kommt aus Argentinien und nennt sich Papst Franziskus. Der FC Bayern München gewinnt im Finale des DFB-Pokals gegen den VfB Stuttgart mit 3:2 und schafft damit als erste deutsche Männermannschaft das sogenannte Triple.
Das Afghanistan-Mandat der Bundeswehr wird vom Bundestag um 13 Monate verlängert. Nach 213 Jahren wird das Gesetz, dass Frauen in Paris keine Hosen tragen dürfen, aufgehoben.
Die Finanzminister der Euro-Zone geben in Brüssel dem abgeänderten Rettungsplan für Zypern ihre Zustimmung.
Das Finanzministerium Rheinland-Pfalz kauft eine Steuer-CD mit rund 40.000 Steuer-Datensätzen.

2013 22 Eigentumswohnungen in Allensbach (SBK Wohnbau GmbH). Erwerb von 27 denkmalgeschützten Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten am St.-Gebhard-Platz/Zähringerplatz. Sanierung von 46 Wohnungen in der Maria-Ellenrieder-Str. 22 sowie in der Wallgutstr. 19/21 und 31, neue Wohneinheiten als Dachaufbau. 47 barrierearme Wohnungen im Peter-Rosegger-Weg 29; 39 barrierearme Mietwohnungen in der Austr. Gesamtbestand rund 1.600 Einheiten. Knapp 35 Mio. EUR Spareinlagen, Bilanzsumme im Verbund über 122 Mio. EUR. Über das Tochterunternehmen Baugesellschaft SBK GmbH zwei neue Geschäftsfelder „Hausverwaltung“ und „Immobilienvertrieb“. Ralph Buser wird geschäftsführender Vorstand und richtet die Struktur der Genossenschaft zukunftsweisend neu aus.

Prognosebericht

Der Aufsichtsrat hat sich wiederum im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung ausführlich über das vergangene Jahr der Genossenschaft sowie der Verbundunternehmen berichten lassen und dann gemeinschaftlich mit dem Vorstand den Investitionsplan und, daraus resultierend, den Finanz- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 genehmigt. Auch wurden alle uns zu diesem Zeitpunkt bekannten städtischen wie auch privaten Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und für unser Unternehmen priorisiert. Gleiches gilt für die Chancen und Risiken des städtischen „Bündnisses für Wohnen“, dem wir ebenfalls beigetreten sind. Auch wurden sämtliche uns bekannten sonstigen wohnungswirtschaftlich relevanten Informationen gewürdigt und in die strategischen Überlegungen miteinbezogen.

Mit dem nochmals erheblich gestiegenen Jahresüberschuss, mit dem wir die Rücklagen stärken und das Eigenkapital erhöhen wollen, wird der Genossenschaft auch weiterhin die Möglichkeit eines starken betriebswirtschaftlichen Wachstums eröffnet. Die in der Vergangenheit erworbenen, allesamt positiven Objekte sowie die stetige Nachfrage und Preissteigerung am Konstanzer Wohnungsmarkt bestärken uns, auch nach Abschluss der bereits begonnenen Mietwohnungs- und Bauträgermaßnahmen, weiterhin aktiv neue zu planen und umzusetzen. Unsere Bilanzen weisen ganz erhebliche stille Reserven aus.

Wo notwendig, werden wir die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes weiter fortsetzen, wobei wir wiederum verstärkt unseren Fokus auf die Wohnungseinzelmodernisierung richten – in Abwägung des Zeitraums, bis eine generelle Sanierung des jeweiligen Hauses geplant ist.

Auch für das Jahr 2016 planen wir den gestiegenen Umsatzerlösen angepasste, umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Verbund, aber auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals in der Genossenschaft. Sämtliche unternehmerischen Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politischen Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin günstig auswirken. Wir gehen von daher auch für das Jahr 2016 insgesamt von einer

Pferdefuhrwerke, Radler und Automobile existieren in der Zwischenkriegszeit noch nebeneinander. Für die Erweiterung der seinerzeit einzigen Konstanzer Rheinbrücke mussten 1936 gleich mehrere Häuser weichen. Ihren Namen erhielt die neue Verkehrsfläche vom ehemals dort gelegenen Gasthof „Zum Goldenen Sternen“.

2014 Deutschland wirde Fußball-Weltmeister. Russland besetzt die Krim . Die Ukraine steckte in einer tiefen Krise. Der „IS“ setzt seinen terroristischen Kampf fort. Die Ebola-Epidemie breitet sich bis nach Europa aus. Der ADAC hat die Wahl zum „Lieblingsauto der Deutschen“ manipuliert. Eine knappe Mehrheit der Schweizer stimmt dafür, dass der Zuzug von EU-Bürgern in die Schweiz künftig nach Kontingenten begrenzt wird. Im umkämpften Gebiet der Ostukraine stürzt eine Boeing 777-200ER des Malaysia-Airlines-Fluges 17 nach einem Raketentreffer ab.

2014 Erwerb eines der letzten großen Grundstücke im Stadtteil Paradies in unmittelbarer Nähe zur Geschäftsstelle, bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern. Übergabe eines weiteren sanierten Hauses in der Austraße. Die SBK Wohnbau GmbH erstellt die „Wohnanlage Reihetal Allensbach“ mit 11 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern. Renovierung des Ende 2013 erworbenen Objekts im Peter-Rosegger-Weg 29. Beginn einer umfangreichen Sanierung von Bestandswohnungen im Schobuliweg.

2015 Konstanz hat 81.692 Einwohner

weiterhin sehr erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Dank

Dank gebührt allen Mitgliedern sowie denen, die die Interessen des Spar- und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und vertreten. Der Vorstand dankt den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit, die Beratung und partnerschaftliche Begleitung bei unserer täglichen Arbeit. Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz, ihre hervorragende Arbeit und ihr großes persönliches Engagement.

Konstanz, 4. März 2016

Der Vorstand:

Ralph Buser Josef Joachim Reckziegel

Das Team der Genossenschaft und die Mitglieder des neuen Regiebetriebs

Bericht des Aufsichtsrats

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2015 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., im Zeitraum vom 07. bis 18.03.2016 geprüft. Prüfungsgegenstand waren neben dem Jahresabschluss der Lagebericht 2015, die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Prüfung der Spareinrichtung. In Erweiterung des Prüfungsauftrags wurden gemäß § 53 GenG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde nach einem risikoorientierten Prüfungsansatz durchgeführt.

Der Aufsichtsrat des SBK eG hat auch im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, der aus der Buchführung entwickelt wurde und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zutreffend widerspiegelt.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2015, dem Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 17.03.2016 zu.

Vorstand, Aufsichtsrat und die Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter haben auch 2015 ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß und erfolgreich zum Wohle der Genossenschaft erfüllt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihre überaus engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Der Jahresüberschuss 2015 i.H.v. Euro 1.136.531,26 erlaubt wiederum eine Dotierung sowohl der gesetzlichen wie der freien Rücklage in ausreichender Höhe. Der Bilanzgewinn gestattet die Ausschüttung einer 4%igen Dividende.

Wir empfehlen deshalb der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, dem Vorschlag des Vorstands zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 113.653,72 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 764.456,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i.H.v. 4 % (Euro 258.421,54) an die Mitglieder auszuschütten.

Nachhaltig gestalten bedeutet für uns, den von Politik und Gesellschaft vorgegebenen Verbesserungen des energetischen Standards, immer auf den Einzelfall bezogen, in Abwägung zwischen Ökologie und Ökonomie der zu erwartenden Einsparungen Rechnung zu tragen. Wie in den letzten Jahren waren auch 2015 die Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung unserer Wohnungen eine unserer zentralen laufenden Aufgaben. Mit insgesamt über 2.500 Handwerkeraufträgen wurden 2015 u. a. 35 komplette Wohnungsmodernisierungen und zahlreiche Instandsetzungsarbeiten an unserem Bestand durchgeführt. Neben der Großsanierung, u.a. der Objekte Schobuliweg/Gartenstraße, Turnierstraße und Austraße, hat unsere Genossenschaft 2015 wiederum eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen durchgeführt. Hierfür wurden erneut überdurchschnittlich hohe Mittel i. H. v. 33,62 Euro/m² Wohnfläche investiert.

Auch unsere beiden Tochtergesellschaften konnten wiederum große Erfolge aufweisen: So konnte die SBK Wohnbau GmbH nach erfolgreichem Abschluss unserer Bauträgermaßnahme in Allensbach den Bau eines weiteren Objekts in Konstanz-Allmannsdorf beginnen. Die Baugesellschaft SBK GmbH entwickelte ihr Dienstleistungsangebot der WEG- und Mietsonderverwaltung mit deutlich steigenden Zahlen, was das hohe Vertrauen der Auftraggeber an uns widerspiegelt.

Dieses Vertrauen spiegelt sich auch in der erneut überdurchschnittlich guten Entwicklung der Bestände unserer Spareinrichtung wider: Zwischenzeitlich wurden unserer Spareinrichtung über 41 Millionen Euro anvertraut. Konkret verwalten die hierfür zuständigen Mitarbeiter/-innen des SBK über 8.600 Sparkonten.

Konstanz, im April 2016

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		85.319,52	126.050,54
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.455.026,33		74.702.262,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.538.765,70		2.830.568,21
Grundstücke ohne Bauten	19.111,81		126.619,07
Bauten auf fremden Grundstücken	240.811,22		259.335,16
Technische Anlagen	985.023,14		1.086.827,36
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.190,03		239.356,56
Bauvorbereitungskosten	276.521,87		0,00
Geleistete Anzahlungen	371.534,43		86.011,41
		81.101.984,53	79.330.979,91
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	8.585.000,00		7.585.000,00
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00		2.500,00
		8.672.500,00	7.672.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**89.859.804,05**	**87.129.530,45**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.963.695,99		1.883.426,92
Andere Vorräte	68.437,68		86.723,59
		2.032.133,67	1.970.150,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.750,46		28.384,55
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	170.000,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.123,86		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	402.645,23		302.431,62
		605.519,55	330.816,17
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		4.855.333,95	3.825.858,14
Bilanzsumme		**97.352.791,22**	**93.256.355,27**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	117.900,00		100.800,00
der verbleibenden Mitglieder	6.564.086,48		6.460.538,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.700,00		9.000,00
		6.699.686,48	6.570.338,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.413,52 (€ 1.461,50)			
Kapitalrücklage		82.564,80	76.264,80
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 113.653,72 (€ 92.579,94)	2.921.039,36		2.807.385,64
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 764.456,00 (€ 596.679,00)	11.321.654,00		10.557.198,00
		16.364.554,67	15.486.444,95
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.136.531,26		925.790,79
Einstellung in Ergebnisrücklagen	878.109,72	258.421,54	689.258,94
Eigenkapital insgesamt		**23.405.227,49**	**22.369.580,10**
Rückstellungen			
Rückstellung für Pensionen	885.788,00		757.283,00
Sonstige Rückstellungen	325.068,00		196.941,00
		1.210.856,00	954.224,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.456.120,12		20.611.099,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.966.093,85		6.415.487,84
Spareinlagen	41.354.848,75		40.012.831,61
Erhaltene Anzahlungen	2.153.756,11		2.060.216,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	602.445,75		292.949,86
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 60.796,57 (€ 74.009,98)	158.514,27		507.113,38
		72.691.778,85	69.899.698,20
Rechnungsabgrenzungsposten		44.928,88	32.852,97
Bilanzsumme		**97.352.791,22**	**93.256.355,27**

Vorjahreswerte in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 – 31.12.2015

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	10.256.955,23		9.977.118,04
b) aus Verkauf von Grundstücken	516.430,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	222.926,77	10.996.312,00	190.774,75
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		80.269,07	-27.503,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.800,00	2.450,00
Sonstige betriebliche Erträge		189.988,78	268.933,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.489.258,55		4.488.723,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.093,66		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.140,29	4.502.492,50	0,00
Rohergebnis		**6.766.877,35**	**5.923.049,88**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.104.982,22		1.028.568,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 37.298,71 (€ 22.606,89)	243.531,44	1.348.513,66	217.467,71
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.967.016,96	1.762.850,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		733.684,91	541.251,97
Erträge aus Beteiligungen	151.000,00		350.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	100,00		100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.081,15	177.181,15	23.281,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.498.982,18	1.572.907,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.395.860,79	1.173.385,47
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15,82	15,82
Sonstige Steuern		259.313,71	247.578,86
Jahresüberschuss		1.136.531,26	925.790,79
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		878.109,72	689.258,94
Bilanzgewinn		**258.421,54**	**236.531,85**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter vorgezogener Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 Abs. 2 EGHGB in der Fassung vom 17. Juli 2015 erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden gemäß Art. 75 Abs. 2 S. 3 EGHGB nicht angepasst.

In der Folge der vorgezogenen Anwendung des BilRUG können die Vorschriften für kleine Genossenschaften im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB n. F. angewendet werden. Außerdem wurden die Umsatzerlöse neu definiert. Erstmals sind Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Korrespondierend hierzu sind die Buchwertabgänge und die Vertriebskosten unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ ausgewiesen. Die betreffenden Positionen sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt auf der Basis einer Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Zugänge betreffen Fremdkosten und Eigenleistungen (Architektenleistungen).

Die planmäßigen Abschreibungen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode vorgenommen. Dabei wurde eine Gesamtnutzungsdauer von i. d. R. maximal 80 Jahren zugrunde gelegt. Für Erwerbe und Neubaumaßnahmen ab Baujahr 2007 wurde die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre für Gebäude und 10 Jahre für Außenanlagen festgelegt. Bei einer in 2010 erworbenen Neubauwohnung und beim Neubau Maria-Ellenrieder-Str. 26 erfolgte eine Abschreibung von 5 %, die Restnutzungsdauer wurde auf 50 Jahre festgelegt. Bei den Objekten Schobuliweg 9/11, Gartenstraße 21 wurde nach umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen die Restnutzungsdauer um 35 Jahre erhöht. Die bei Abschluss von Erbbaurechtsverträgen angefallenen Aufwendungen werden

auf die Laufzeit (50 und 75 Jahre) mit linear 2 % abgeschrieben. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden mit 2 % bzw. 3 % abgeschrieben.

Bei Grundstücken ohne Bauten wurde wegen eines Flurbereinigungsverfahrens eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von T€ 108 vorgenommen.

Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere Anlagen wurden linear zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Die in 2015 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis € 410,00 wurden sofort abgeschrieben und sind im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Technische Anlagen wurden mit einer Nutzungsdauer zwischen 14 und 20 Jahren abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten bewertet.

Bestände an Heizmaterial sind nach der FIFO-Methode bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt zu Fremdkosten und Eigenleistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 3,89 % (Stand am Monatsende Dezember 2015, Restlaufzeit 15 Jahre, Vorjahr Oktober 2014 4,62 %). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1%, Rentensteigerungen in Höhe von 1,5% berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Am 23. Dezember 2010 zerstörte ein Brand das mittelalterliche „Haus zum Bub“ an der Ecke Kanzleistraße/Hussenstraße nahezu vollständig. In direkter Nachbarschaft zum Malhaus und Obermarkt orientierte man sich beim Wiederaufbau am historischen Vorbild. Beibehalten wurde die markante Dachform, die darauf hinweist, dass es sich hier ursprünglich im Kern um zwei Gebäude handelte. Gleichwohl lässt auch hier eine Reihe von Gauben den Wunsch nach mehr Flächenausnutzung erkennen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwerte am 31.12.15	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	**213.073,56**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**127.754,04**	**85.319,52**	**40.731,02**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.817.552,51	2.273.454,40	324.522,63	86.011,41	25.397.469,36	75.455.026,33	1.598.314,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.863.139,91	747.926,66	0,00	0,00	72.300,87	3.538.765,70	39.729,17
Grundstücke ohne Bauten	126.619,07	0,00	0,00	0,00	107.507,26	19.111,81	107.507,26
Bauten auf fremden Grundstücken	335.618,24	0,00	0,00	0,00	94.807,02	240.811,22	18.523,94
Technische Anlagen	2.019.658,54	0,00	0,00	0,00	1.034.635,40	985.023,14	101.804,22
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.128,90	53.180,11	40.434,56	0,00	465.684,42	215.190,03	60.406,66
Bauvorbereitungskosten	0,00	276.521,87	0,00	0,00	0,00	276.521,87	0,00
Geleistete Anzahlungen	86.011,41	371.534,43	0,00	-86.011,41	0,00	371.534,43	0,00
	104.916.728,58	**3.722.617,47**	**364.957,19**	**0,00**	**27.172.404,33**	**81.101.984,53**	**1.926.285,94**
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.585.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	8.585.000,00	0,00
Beteiligungen	85.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00
	7.672.500,00	**1.000.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.672.500,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**112.802.302,14**	**4.722.617,47**	**364.957,19**	**0,00**	**27.300.158,37**	**89.859.804,05**	**1.967.016,96**

Die unfertigen Leistungen betreffen wie im Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten in Euro	**Insgesamt**	**Davon mit einer Restlaufzeit**				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Sicherung
	€	**€**	**€**	**€**	**€**	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.456.120,12	1.509.688,18 (1.093.228,45)	8.371.159,10	12.575.272,84	22.456.120,12	GPR
Verbindlichkeitet gegenüber anderen Kreditgebern	5.966.093,85	136.903,86 (120.053,72)	478.769,10	5.350.420,89	5.966.093,85	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.153.756,11	2.153.756,11 (2.060.216,02)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	602.445,75	602.445,75 (292.949,86)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	158.514,27	158.514,27 (507.113,38)	0,00	0,00	0,00	
	31.336.930,10	**4.561.308,17** (4.073.561,43)	**8.849.928,20**	**17.925.693,73**	**28.422.213,97**	**GPR**

() = Vorjahreszahlen
GPR = Grundpfandrechte

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Die Spareinlagen gliedern sich in:

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	Gesamtbetrag
€	€	€
40.440.124,47 (39.183.694,60)	**914.724,28** (829.137,01)	**41.354.848,75** (40.012.831,61)

() Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Rahmen der vorgezogenen Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“, „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar:

	Immobilienverkäufe 2015 in €	Vergleichswerte Vorjahr in €
Umsatz aus Verkauf von Grundstücken	516.430,00	180.000,00
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		
Buchwert	3.343,05	1.475,62
Vertriebskosten	2.750,61	4.685,00
	6.093,66	**6.160,62**
Ergebnis Immobilienverkäufe	**510.336,34**	**173.839,38**

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

1. SBK Wohnbau GmbH in Konstanz zu 100 %
   Eigenkapital T€ 4.253, Jahresüberschuss 2014 T€ 413

2. Baugesellschaft SBK GmbH in Konstanz zu 100 %
   Eigenkapital T€ 4.297, Jahresüberschuss 2014 T€ 104

3. BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH zu 17 %
   Eigenkapital T€ 8.316

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Verbindlichkeiten der SBK Wohnbau GmbH in Höhe von T€ 2.169 (Vorjahr T€ 1.340).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 6.060. Die entsprechenden Zahlungen sind mit T€ 4.327 im Geschäftsjahr 2016 und T€ 1.733 im Geschäftsjahr 2017 fällig.

Darüber hinaus wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 03.07.2015 ein bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von T€ 6.885 erworben. Der Eigentumsübergang erfolgt in 2016.

Weiterhin bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen, mit Laufzeiten bis zum Jahr 2041 bzw. 2081, in Höhe von jährlich T€ 315.

Die Auszahlungen und Fälligkeiten sind in Höhe von T€ 10.745 durch noch nicht valutierte Darlehen gedeckt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	11	3
Technische Mitarbeiter/-innen	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	8
Summe	13	13

Außerdem wird ein BA-Student ausgebildet.

Mitgliederbewegung:

	Anfang 2015	Zugang 2015	Abgang 2015
	7.596	464	139
Ende 2015	**7.921**		

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 103.547,98.

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstands:

Ralph Buser	Dipl.-Betriebswirt (BA)	Vorsitzender
Josef Joachim Reckziegel	Betriebswirt	

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Claus-Dieter Hirt	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	Vorsitzender
Klaus Ruschmann	Gesamtschullehrer	stellv. Vorsitzender
Karlheinz Alter	Finanzbeamter	
Sabine Geistler	Rechtsanwältin	
Erich Martin	Verlagskaufmann	
Peter Sautter	Dipl.-Ing. (FH)	
Dr. Marc-Peter Schambach	Dipl.-Physiker, Informatiker	
Marion Vogel	Lektorin	

Konstanz, den 26. Februar 2016

Der Vorstand:

R. Buser J. J. Reckziegel

Gewinnverwendungsvorschlag:

Für das Jahr 2015 ist ein Bilanzgewinn von € 258.421,54 auszuweisen.
Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung von vier Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen.

Schwer beschädigt durch den Brand vom Dezember 2010 war das ans zerstörte Eckgebäude angrenzende Haus Kanzleistraße 19. Der Neubau durchbricht das historische Erscheinungsbild der Straße. Mit zwei statt drei Fensterachsen und einem zusätzlichen Stockwerk unterscheidet er sich von seinem Vorgänger. Auch die Volutengiebel am Dach des Gebäudes links neben dem Rathaus sind eine Zutat aus jüngster Zeit. Das alte Parkverbotsschild erinnert daran, dass auch die Kanzleistraße einmal für den Autoverkehr frei war.

Für diese Bildlegenden gilt ein herzlicher Dank David Bruder (Konstanz).

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 18. März 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

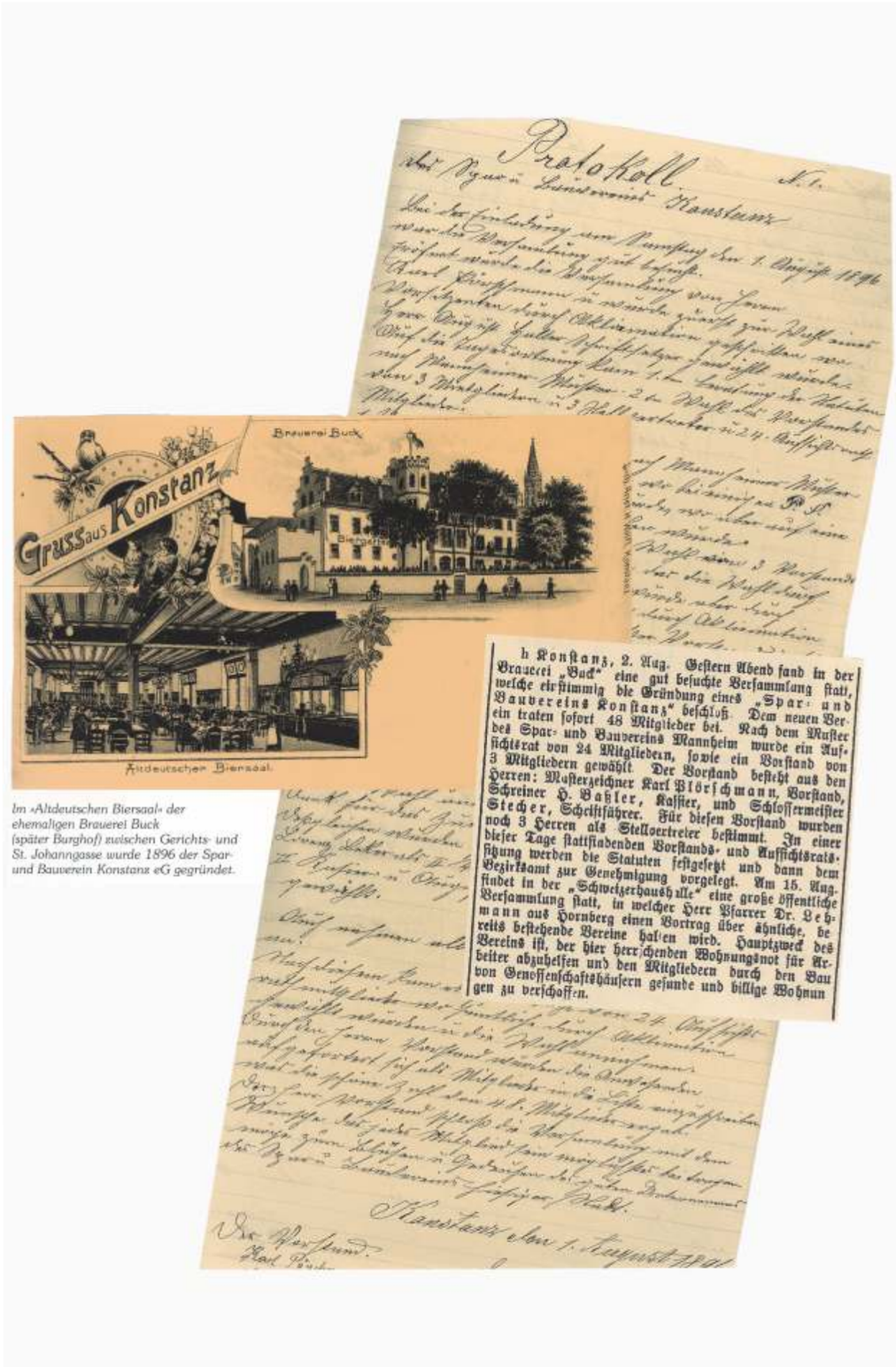
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 18. März 2016

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

gez.	gez.
Vogel	Schwärzle
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



Im «Altdeutschen Biersaal» der ehemaligen Brauerei Buck (später Burghof) zwischen Gerichts- und St. Johanngasse wurde 1896 der Spar- und Bauverein Konstanz eG gegründet.

Konzept und Layout: www.tenncom.de
Gedruckt auf ARCTIC VOLUME HIGHWHITE
Umschlag aus X-Per von FEDRIGONI
Fotos: Peter Allgaier, wwww.bodenseebilder.de
Leihgabe Wolfgang Steinhauser
Achim Mende, www.best-of-bodensee.de
Historische Angaben: www.was-war-wann.de
www.alt-konstanz.de

Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz

Telefon: 07531 / 89 40 - 0
Fax: 07531 / 89 40 - 902
E-Mail: info@sbkeg.de

www.sbkeg.de