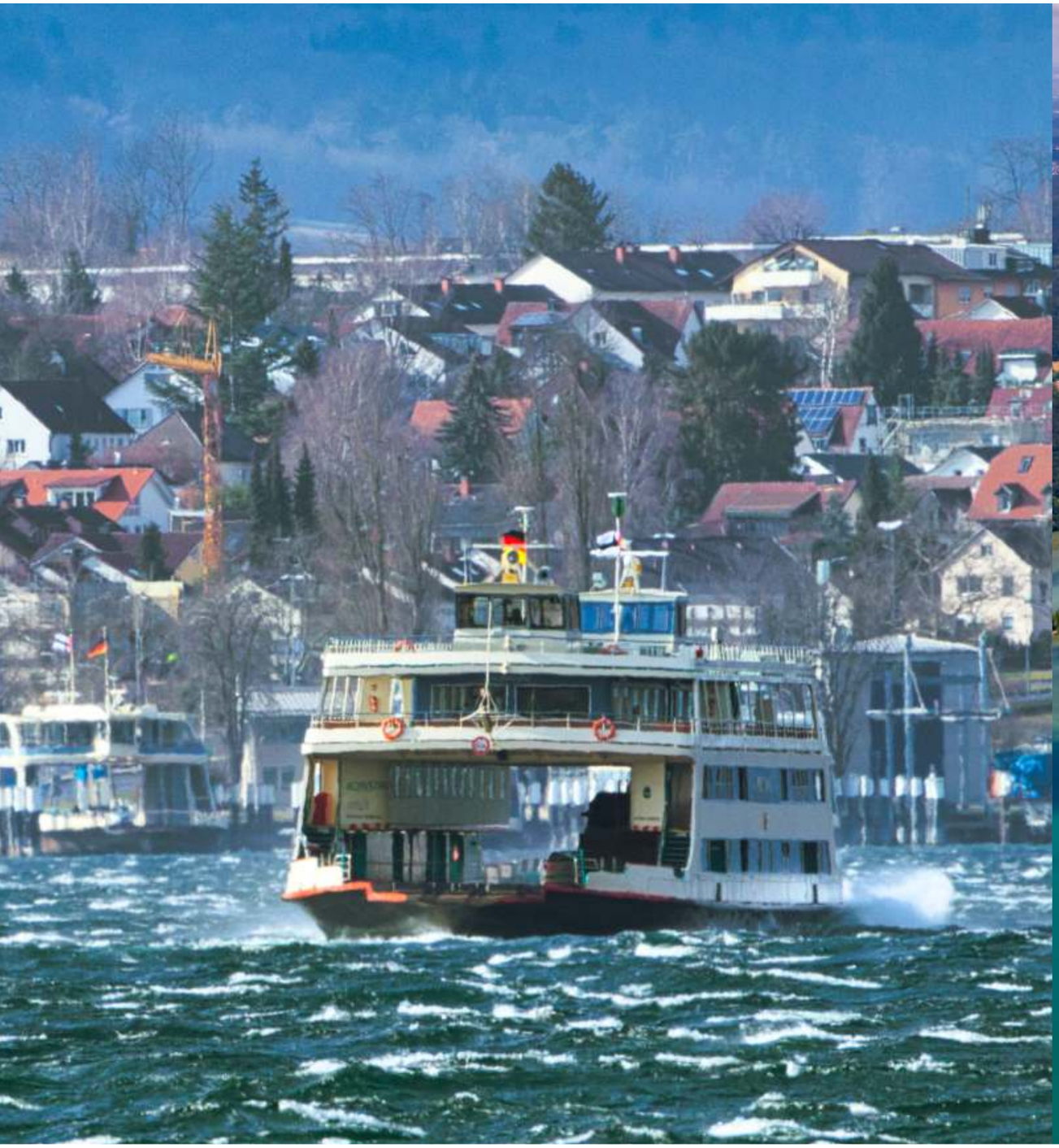
SBK intern

sparen • bauen • wohnen

1/2020



Mit Geschäftsbericht 2019

Redaktion und verantwortlich:
Ralph Buser und Claus-Dieter Hirt
Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstr. 29
78462 Konstanz
Tel.: 0 75 31/89 40-111, Fax: 0 75 31/89 40-902
E-Mail: info@sbkeg.de, www.sbkeg.de

Gesamtherstellung:
Unternehmensberatung Dr. Tennstädt

sparen · bauen · wohnen SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

Entdecke die Nachbarschaft für dich!

sparen · bauen · wohnen SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

„Seestimmungen"– unter diesem Motto steht der Geschäftsbericht 2019. Einige Bilder sind in dieser Ausgabe enthalten. Sie zeigen unseren See im Spiegel der Jahreszeiten. Manches wird künftig wahrscheinlich eine Ausnahme darstellen oder überhaupt nicht mehr zu sehen sein. Tiefe Winter, Schnee und dickes Eis gehören vermutlich dazu. Stürme und Hochwasser treten dagegen wahrscheinlich leider häufiger auf. Auch unser einzigartiges Seenachtfest war vielleicht 2019 für längere Zeit zum letzten Mal in der traditionellen Form zu sehen. Wie vieles ist es der Corona-/Covid-19-Pandemie zum Opfer gefallen und ob und wie es wieder einmal stattfinden wird, ist noch völlig offen.

Die klimatischen Veränderungen verändern auch das gesellschaftliche Klima, sie schaffen neue Strömungen und führen zu konkreten Anforderungen, denen unsere Genossenschaft begegnen muss und denen sie sich seit Jahren erfolgreich stellt. Stand bisher im Vordergrund, neuen Wohnraum zu günstigen Preisen zu schaffen, treten nun der umweltbewusste, ressourcenschonende und nachhaltige Neubau und die entsprechende Ertüchtigung unseres Bestands in den Vordergrund. Dies reicht von der Einsparung von CO_2-Emissionen über die hohen Anforderungen des Effizienzhaus-Standards im Neubau bis zur Forderung, ein Haus solle seine Energie selbst gewinnen. Die Genossenschaft berücksichtigt diese Entwicklungen bei der Modernisierung des Bestands ebenso wie bei den Neubauten.

Die Gesamtsituation rund um den Wohnungsmarkt hat sich auch im vergangenen Jahr nicht entspannt. Neubaugrundstücke in Konstanz zu akzeptablen Preisen sind nahezu nicht mehr zu bekommen. Kommt noch unser Anspruch hinzu, neuen Wohnraum zu Kosten zu erstellen, die unserem Genossenschaftsgedanken entsprechen, wird die Auswahl angesichts der hohen Preise für Baugrund und der ebenso hohen Baukosten noch kleiner. Aus diesen Gründen ist es fast nur noch durch Nachverdichtung auf genossenschaftlichen Grundstücken möglich, für die Mitglieder bezahlbaren neuen Wohnraum zu schaffen. Unser über 12.000 m^2 großes Grundstück im Mondraute-/Wollgrasweg ist ein solcher Glücksfall. Zusammen mit der Renovierung der eigenen Häuser im Mondrauteweg entstehen hier viele moderne und barrierearme Wohnungen.

Gleichzeitig ersetzt ein modernes Blockheizkraftwerk das alte Nahwärmenetz mit seinen Ölkesseln. Ein 360 m langes Doppelrohr-Nahwärmenetz versorgt dort künftig alle 110 Wohnungen zentral. Das entlastet die Umwelt durch deutlich geringere CO_2-Emissionen. Die Gesamtinvestitionen betrugen hier fast eine Million Euro. Dieses Beispiel zeigt, dass es Klimaschutz nicht zum Nulltarif gibt. Jeder, sei es die Kommune, die Genossenschaft, aber auch jeder Einzelne, jedes Mitglied kann und muss dazu beitragen.

Wie schon in den vergangenen Jahren waren unsere Angebote attraktiv: Viele neue Mitglieder und die uns von über 7.500 Sparern anvertrauten Spareinlagen von über 48 Mio. EUR zeigen dies eindrücklich. Unseren wirtschaftlichen Erfolg verdeutlichen die vielen weiteren positiven Kennzahlen ebenso wie die stetig steigenden Umsatzerlöse im Verbund von 15,5 Mio. EUR und ein Jahresüberschuss von 2,5 Mio. EUR.

Wie auch in den Vorjahren erreichten wir unser wichtigstes Ziel: bezahlbarer Wohnraum für unsere Mitglieder. Wir sind mit einer Durchschnittsmiete von knapp über sieben EUR pro m^2 weiterhin der wohl günstigste private Vermieter von Wohnungen in Konstanz. An diesem Ziel werden wir auch 2020 alle unsere Aktivitäten ausrichten.

Seit Jahresbeginn musste und muss sich die Genossenschaft einer ebenso unerwarteten wie großen Herausforderung stellen. Das Coronavirus (Covid-19) hat zu deutlichen Einschnitten im sozialen und im Wirtschaftsleben geführt. Die wirtschaftliche Lage trübte sich massiv ein. Zahlreiche Einschränkungen im sozialen Kontakt und im gesellschaftlichen Leben folgten. Wir mussten die Geschäftsstelle vollständig für persönliche Kontakte schließen und nahezu alle Fragen der Mitglieder über Telefon oder elektronisch beantworten. Abwechselnd arbeiteten die Mitarbeiter*innen in Gruppen von zu Hause aus und in der Geschäftsstelle. So wäre die Genossenschaft auch bei einer Ansteckung noch arbeitsfähig geblieben. Auch bei den laufenden Renovierungen und Bautätigkeiten gab es Einschränkungen und in der Folge Verzögerungen. Das galt ebenso für den späten Termin der Vertreter*innenversammlung.

Der Vorstand hat frühzeitig reagiert und durch aktives Krisenmanagement die Auswirkungen auf unser Unternehmen so gering wie möglich gehalten. Auch deutschlandweit waren Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung erfolgreich. Aktuell gibt es nur noch wenige Neuinfektionen und die Einschränkungen werden weniger. Auch die Geschäftsstelle ist mit Einschränkungen wieder geöffnet. So dürfen sich höchstens zwei Kunden gleichzeitig darin aufhalten, es muss eine Maske getragen werden und Beratungen erfolgen weiterhin nur telefonisch.

Um die Belastungen durch Corona zu mildern, haben wir 2020 auf Mieterhöhungen verzichtet, selbst dort, wo wir saniert und modernisiert oder die Wohnfläche erweitert haben. Schon 2019 wurden die Mieten nicht angepasst, obwohl der Gesetzgeber dies ausdrücklich vorsieht.

Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat ermöglichte immer schnelle und zielgerichtete Entscheidungen. Das hohe Engagement unserer Mitarbeiter*innen, die Verbundenheit der Mitglieder mit der Genossenschaft und den genossenschaftlichen Werten und Zielen sowie die erfolgreiche und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft in den letzten Jahren bilden ein sicheres Fundament, um mit dieser und weiteren Herausforderungen konstruktiv umgehen zu können.

Ihr
Ralph Buser Winfried Lang

Titelbild: ©Achim Mende

Vertreter*innenversammlung im Bodenseeforum

Bestuhlung nach Corona-Regeln mit großem Abstand

Ein später Termin und andere ungewöhnliche Begleitumstände kennzeichneten die diesjährige Versammlung im Bodenseeforum. Lange war unsicher, ob, wann und wie die Versammlung in Coronazeiten stattfinden kann. Die zurückgehende Zahl der Neuinfektionen ermöglichte die Durchführung am 28. Juli. Das Bodenseeforum bot auch genügend Platz, um die Versammlung mit den geforderten Abständen abhalten zu können. Da in der Halle einmal Solarzellen produziert worden waren, sorgte ein hochwertiges Lüftungssystem mit Reinluft für zusätzliche Sicherheit. Schließlich forderte das Hygienekonzept eine möglichst kurze Dauer – auch dies wurde verwirklicht. Die Versammlung konnte um 20:00 Uhr beendet werden.

Auch der Umgang mit den als Dank für die Teilnahme vorgesehenen Salbeipflanzen musste angepasst werden. Da die Pflanzen bereits Ende Mai in voller Blüte standen, konnten die Vertreter*innen diese in Juni direkt bei der Reichenauer Gärtnerei abholen. Nur 18 Pflanzen wurden nicht abgeholt!

Der Aufsichtsratsvorsitzende Claus-Dieter Hirt eröffnete die „Notversammlung“ entsprechend den Vorschriften, die aufgrund der Pandemie zu beachten waren. Aus diesem Grund konnten dieses Jahr auch keine Vertreter*innenforen stattfinden. 62 Vertreter*innen nahmen trotz der Erschwernisse durch diese Vorschriften teil. Nach einem Dank an den Vorstand und das

Team der Geschäftsstelle für den großen Einsatz und die erfolgreiche Bewältigung der Probleme während der Infektionshöhepunkte gab Ralph Buser als Vorstandsvorsitzender einen Einblick in das Geschäftsumfeld, die Schwerpunkte und die Ergebnisse des vergangenen Jahres. Diese waren erneut sehr erfolgreich. Für die Pflege und Modernisierung investierte die Genossenschaft letztes Jahr über 7,5 Mio. €. Insgesamt erreichten diese Investitionen in den letzten sechs Jahren 65 Mio. €. Hinter der Investitionssumme standen 2019 etwa 3.800 Handwerkeraufträge, die überwiegend in Konstanz und der Umgebung vergeben wurden.

Ralph Buser

Von den zahlreichen Sanierungsmaßnahmen erforderten die Modernisierung zweier Mehrfamilienhäusern in der Austraße, die umfassende Sanierung der Brüehlstraße 12–14 und die Großsanierung mit Dachgeschossaufstockung bei drei Gebäudekomplexen im Paradies besonderen Einsatz. Im Paradies sind dabei 60 barrierearm erreichbare Wohnungen neu entstanden. 2020 wer-

den in einem neuen Gebäude zwischen Mondraute- und Wollgrasweg weitere 12 barrierearm erreichbare Genossenschaftswohnungen bezugsfertig. Der Mietpreis für diese nicht geförderten Wohnungen wird unterhalb von 10 €/m² liegen. Das ist für Konstanzer Verhältnisse außerordentlich niedrig.

Auch die Tochterunternehmen, die Spar- und die Mitglieder*innenentwicklungen zeigten sich wie in den vergangenen Jahren durchgängig positiv. Dies gilt auch für die Bilanzzahlen. Die Bilanzsumme stieg auf 120,8 Mio. €; die Aktiva wuchsen um 2 Mio. €. Insgesamt erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 2,175 Mio. €, ein Plus von 400.000 €. Zusammen mit den Töchtern stiegen die Umsatzerlöse um rund 1 Mio. auf 15,5 Mio. €, das bilanzielle Eigenkapital auf über 43 Mio.€ und die Bilanzsumme auf über 152 Mio. €. Alle Einzelheiten finden sich auf den folgenden Seiten und im Geschäftsbericht, der in der Geschäftsstelle vorrätig ist.

Claus-Dieter Hirt

Nach einem Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Mitglieder des Aufsichtsrats gab Claus-Dieter Hirt einen Einblick in die Tätigkeit des Aufsichtsrats im letzten Jahr und Karlheinz Alter stellte die Ergebnisse der Prüfung durch den Dachverband vor. Aufsichtsrat und Gesamtverband bescheinigten dem Vorstand und damit der Genossenschaft eine ordnungs- und gesetzmäßige Arbeit ohne Beanstandungen.

Karlheinz Alter

Klaus Ruschmann

Der Jahresabschluss 2019 sowie die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats durch Jürgen Kley erfolgten einstimmig. Aufgrund des guten Jahresergebnisses schlugen Vorstand und Aufsichtsrat vor, wie in den letzten Jahren eine Dividende von vier Prozent an alle Mitglieder auszuzahlen. Die Zustimmung erfolgte wie bei allen anderen Abstimmungen einstimmig. Dazu gehörten die Wahl von Karlheinz Alter als Aufsichtsratsmitglied und Klaus Ruschmann als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats. Beide wurden für weitere fünf Jahre gewählt.

Ralph Buser informierte im Anschluss über die zahlenmäßigen Veränderungen in den letzten Jahren bei der Vertreter*innenversammlung und der Geschäftsleitung. 2015 sank die Anzahl der Vertreter*innen von 122 im Jahr 2010 auf 102. Aktuell sind noch 94 Vertreter*innen gewählt. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder sank im gleichen Zeitraum von fünf auf zwei. Beides spart der Genossenschaft Geld und beschleunigt die Arbeit.

Da sich Marion Vogel nach 16 Jahren nicht mehr für eine weitere Tätigkeit im Aufsichtsrat zur Wahl stellte, schlugen Aufsichtsrat und Vorstand vor, die Anzahl der Aufsichtsräte um eine Person zu verkleinern und kein neues Aufsichtsratsmitglied als Nachfolger*in für Marion Vogel zu wählen. Gesetzlich vorgeschrieben sind drei Mitglieder. Neu sieben statt bisher acht Mitglieder stellen sicher, dass Entscheidungen mit durch die ungerade Zahl mit eindeutigen Mehrheiten erfolgen. Zudem repräsentieren sieben Mitglieder eine große Meinungsvielfalt und die Erfahrungen aus unterschiedlichen Berufen und Lebensentwürfen. Auch der Vergleich mit ähnlichen Genossenschaften im näheren Umkreis zeigt, dass eine

Marion Vogel

ähnlich große Anzahl Aufsichtsratsmitglieder sehr ungewöhnlich ist. Ohne Diskussion stimmten die Vertreter*innen diesem Vorschlag ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

Claus-Dieter Hirt würdigte die Verdienste und den großen Einsatz von Marion Vogel in den 16 Jahren im Aufsichtsrat, in der Geschäftsleitung der Tochterunternehmen und in weiteren Funktionen. Sozialer Wohnungsbau, der lebenswerte Erhalt der gewachsenen Wohngebiete und die Pflege des genossenschaflichen Gemeinschaftsgedankens seien ihre Schwerpunkte gewesen, so Claus-Dieter Hirt.

Dankensworte von Marion Vogel an die Vertreter*innen für das jahrelange Vertrauen und ihre Aufforderung, „der Genossenschaft mit wachen Augen verbunden und gesund zu bleiben“, beschlossen die Versammlung, da weder Anträge eingegangen waren noch Gesprächsbedarf zum Punkt „Verschiedenes“ bestand.

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	120.821	119.446	112.382	107.514	97.353
Eigenkapital	30.214	28.155	26.449	24.940	23.405
Anlagevermögen	110.714	108.559	105.508	101.709	89.860
Spareinlagen	48.381	46.732	45.605	44.439	41.355
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.791	34.941	29.851	28.615	22.424
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	12.802	12.005	11.410	11.295	10.996
Personalaufwendungen	1.488	1.494	1.497	1.398	1.349
Abschreibungen	2.294	2.155	2.005	1.984	1.967
Instandhaltungen	2.664	2.313	1.998	2.125	2.368
Zinsaufwendungen	1.174	1.278	1.346	1.402	1.499
Eigenkapitalquoten in %	25,0	23,6	23,6	23,2	24,0
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; ab 2015 nach DRS21)	5.321	4.663	5.876	4.925	4.280
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	9.359	9.005	8.636	8.340	7.921
Gezeichnete Anteile	23.870	23.388	22.893	22.502	21.885
Geschäftsguthaben	7.287	7.135	7.001	6.862	6.700

„Was gezählt und geprüft ist, steht fest, über alles andere kann man sich streiten.“
Max Planck (deutscher Physiker 1858–1947)

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

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	SBK Immo-Service GmbH	Gesamt nicht konsolidiert
Finanzkennzahlen in T€				
Eigenkapital	30.214	8.252+	4.569+	43.035
Bilanzsumme	120.821	14.411+	17.314+	152.546
Anlagevermögen	110.714	13.257+	16.161+	140.132
Flüssige Mittel	7.381	969	737	9.087
Verbindlichkeiten	88.851	6.029+	12.720+	107.600
Umsatzerlöse	12.802	679	1.976	15.456
EBITDA	5.521	485+	671+	6.677
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.175	109++	166++	2.450
Wohnungswirtschaftliche Zahlen				
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.527	42	105	1.674
Wohnfläche in m^2	111.797	4.071	7.874	123.742
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	14	35
Gewerbeflächen in m^2	2.485	1.036	2.645	6.166
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe	–	–	888	888

+ Planzahl
++ Planzahl vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

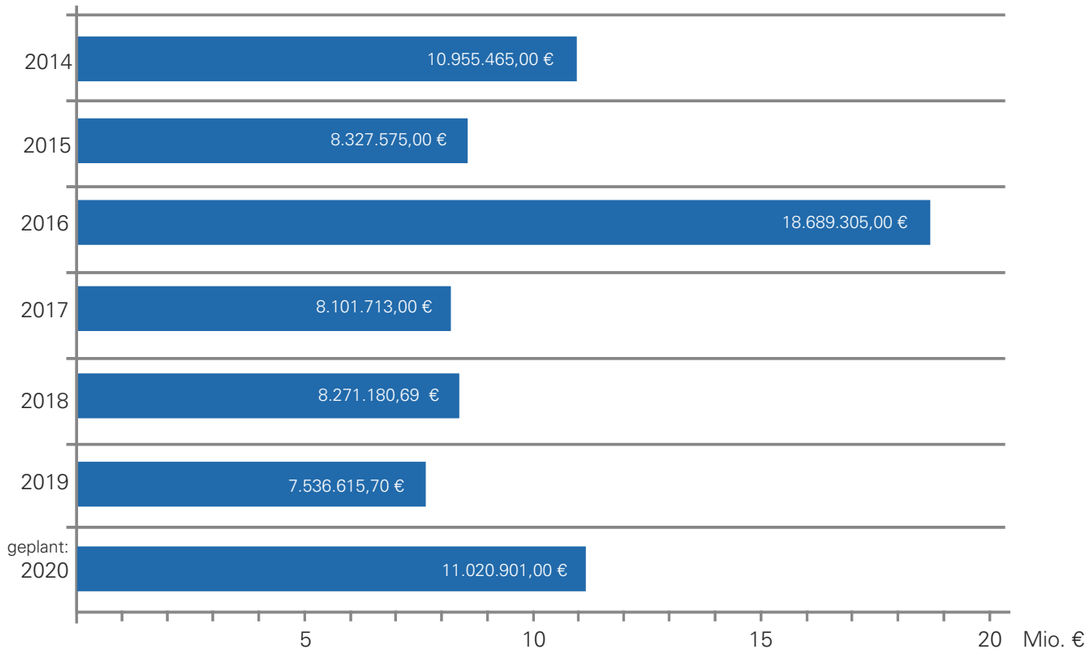
Bericht des Vorstands

Tätigkeit unseres Unternehmens

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet.

Neben der Bautätigkeit ist das unangefochtene Kerngeschäft des Spar- und Bauvereins die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestandes. Dieses Kerngeschäft wird ergänzt durch die in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unserer Tochterunternehmen, allen voran die WEG-Verwaltung und der Handwerkerservice, die heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden. Diese dienen der Subventionierung, den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Erhaltung unserer traditionell niedrigen Durchschnittsmieten auf dem ansonsten sehr hochpreisigen Konstanzer Wohnungsmarkt. Mit über 7 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum sowie Gesamtinvestitionen seit 2012 von über 110 Mio. EUR in den Neubau und die Bestände ist der Spar- und Bauverein Konstanz allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Investor in unserer Region. Trotz hoher Investitionen in den vergangenen Jahren in Neubau und Bestände und eines Zuwachses an Wohnungen von rund 400 Einheiten (teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt) dürften wir mit einer Durchschnittsmiete von 7,12 EUR weiterhin einer der günstigsten privaten Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

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



Neubauvorhaben/Großsanierungen/ Bestandserweiterungen

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben der Fertigstellung des letzten Teilabschnitts der Großsanierungen der Objekte Wallgutstraße/Schobuliweg, Brüelstraße und Austraße sowie der begonnenen Quartierssanierung Mondraute- und Wollgrasweg eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen in Angriff genommen und planmäßig durchgeführt.

Im Rahmen der technischen und energetischen Sanierung der Bestandsgebäude in den vergangenen zwei Jahren an der Ecke Wallgutstraße 16–18/Schobuliweg 4–10 konnten wir durch Aufstockung der vorhandenen Dachgeschosse zwölf weitere neue, barrierearme und hochwertige Neubauwohnungen mit insgesamt 950 m² Wohnfläche an unsere Mitglieder übergeben. Mit einer Gesamtinvestition in den letzten beiden Jahren (inklusive der Neubauwohnungen) von über 7,5 Mio. EUR entstanden durch den Anbau von Laubengängen und Aufzugsanlagen insgesamt 60 barrierearm zu erreichende Wohnungen nach den neuesten energetischen Standards im beliebten Stadtteil Paradies. Die Maßnahmen an den Bestandsgebäuden umfassten – neben einer neuen gemeinsamen Heizungszentrale – die Wärmedämmung der Fassade, den Ersatz der Fenster, Klappläden, Briefkästen, Klingelanlagen, teilweise die Sanierung der Bäder und den Anbau großzügiger Balkone sowie die Neugestaltung der Außenanlagen inkl. der Schaffung von zusätzlichen Fahrrad- und Müllhäusern und vieles mehr. Mit der kombinierten Sanierung und Optimierung unserer Bestandsgebäude durch Dachgeschossaufstockungen tragen wir dazu bei, unsere Bestände nach den neuesten Anforderungen zu sanieren und dennoch die Mieten stabil zu halten,

Entwicklung der Bauwerkskosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern von 2008 bis 2018

Quelle: GdW Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2018/2019

6 Gebäude

4.300 m² Wohnfläche

3.905 m² Fassadenfläche

23.190 m³ umbauter Raum

8.220 m² Geschossfläche

Davon 765 m² Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zum Schobuliweg 4–10/zur Wallgutstraße 16–18

indem die neu geschaffenen Wohnungen diese teilweise mitfinanzieren.

In der Brüelstraße 12–14 haben wir – neben der Fassadensanierung – die Erneuerung und Dämmung des Dachs, den Ersatz der Glasbausteine, der Eingangstüren, der Briefkasten- und Klingelanlagen sowie eine Renovierung bzw. Sanierung der Treppenhäuser und Balkone vorgenommen.

Im Rahmen der Umsetzung unseres langfristigen Sanierungskonzepts in der Austraße wurden wiederum zwei Mehrfamilienhäuser modernisiert, instand gesetzt und renoviert. Neben einer Grundleitungs- und Dachsanierung wurden eine Dämmung der Kellerdecken und Speicherböden vorgenommen sowie die Fenster samt Klappläden erneuert. Neben der Neugestaltung der Fassaden wurden die Zuwege neu angelegt.

Im Spätsommer 2019 konnten wir, durch nicht berechtigte Nachbarschaftseinsprüche inklusive des Anrufens des Petitionsausschusses des Landtags leider erheblich verzögert, im Zuge der Nachverdichtung auf unserem über 12.000 m² großen genossenschaftseigenen Grundstück zwischen Mondrauteweg und Wollgrasweg mit dem Bau eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses mit zwölf barrierearm erreichbaren Wohnungen beginnen.

Die erwähnten Verzögerungen konnten durch Optimierungen im Baumanagement weitestgehend aufgeholt werden. Dadurch konnte verhindert werden, den nicht unerheblichen finanziellen Schaden über höhere Mieten ausgleichen zu müssen.

Parallel zur Renovierung der Bestandshäuser im Mondrauteweg entstehen durch Ausbau der Dachgeschosse im Zeitverlauf weitere zehn neue Wohnungen. Durch ein komplett neues Versorgungskonzept wurde hier zunächst die aus den späten 60er-Jahren stammende Heizungsanlage durch eine moderne Blockheizkraftwerktechnik und ein insgesamt 360 m langes Doppelrohr-Nahwärmenetz ersetzt, das nun 110 Wohnungen nachhaltig nach den neuesten energetischen Anforderungen versorgt und zu erheblichen CO_2-Einsparungen führt.

Im Wollgrasweg haben wir die ersten vier Mehrfamilienhäuser renoviert, teilweise saniert und große Balkone angebaut. Neben der Instandsetzung der Dächer, Fallrohre und Fassaden erhielten die Objekte neue Klappläden und Eingangstüren. Auch fand die Erneuerung der Außenanlage statt. In den folgenden beiden Jahren werden wir diese Maßnahmen noch in den restlichen sechs Häusern durchführen.

Modernisierung/Renovierung/Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen sind nach wie vor unsere zentrale Aufgabe. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um weiterhin einen zeitgemäßen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleisten zu können. In 2019 haben wir wieder eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen und zahlreiche Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden durchgeführt. Die enorme Nachfrage in unserer Region würde die Vermietung unserer Bestände

Zahlen, Daten, Fakten zum Neubau im Mondrauteweg

1 Gebäude

850 m²
Wohnfläche

80 t
verbauter Stahl

3.730 m³
umbauter
Raum

12
Wohnungen

700 m²
Fassadenfläche

1.320 m²
Geschossfläche

500 m³
verbauter Beton

Davon 230 m²
Glasfläche

GESCHÄFTSJAHR 2019

Zahlen, Daten, Fakten zur Quartierssanierung Wollgrasweg 1–23

6 Gebäude
Bj. 1928

2.725 m²
Wohnfläche

35 Balkone
550 m² Fläche

36
Wohnungen

2.970 m²
Fassadenfläche

630 m²
Pflasterfläche
Zugang/Parken

Austraße

Zahlen, Daten, Fakten zur Brüelstraße 12–14

1 Gebäude
Bj. 1967

1.990 m²
Wohnfläche

24 neue
Balkone

620 m²
Dachfläche

28
Wohnungen

1.165 m²
Fassadenfläche

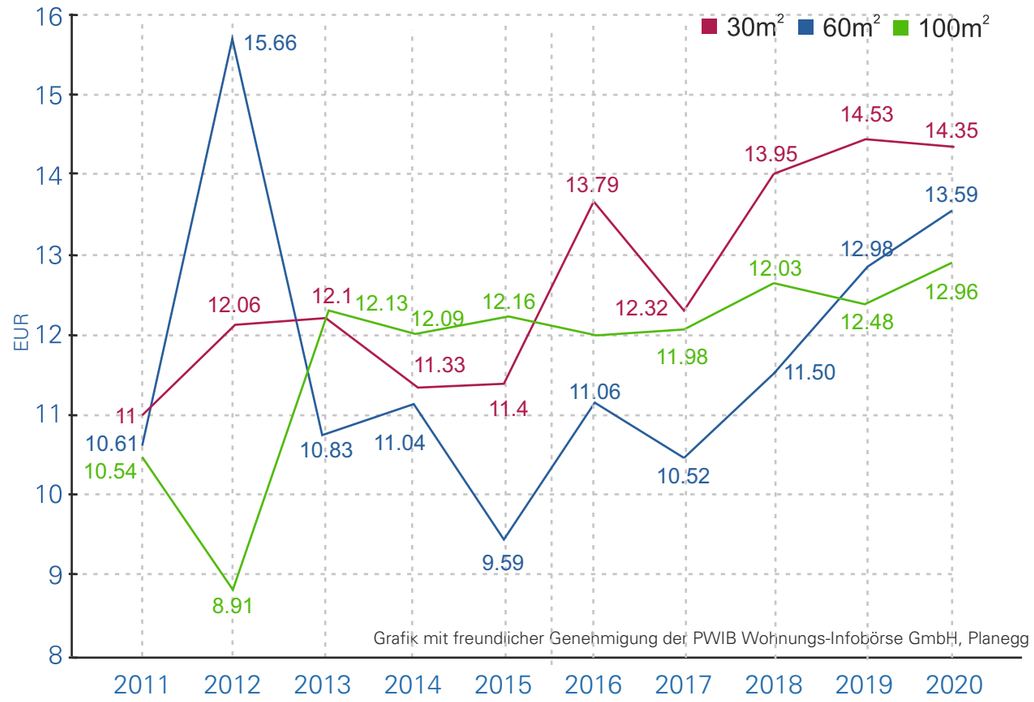
auch mit weniger Komfort möglich machen. Dennoch sind wir der Ansicht, dass eine ständige Beobachtung und Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen unumgänglich sind. Ohne sie bestünde die Gefahr, dass der Wert der Objekte langfristig abnehmen und die Nutzung unattraktiv werden würde. So werden wir auch weiterhin den von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserungen des energetischen Standards – immer auf den Einzelfall bezogen – in Relation zu den erwarteten Einsparungen Rechnung tragen.

Animation Bebauung Taborweg

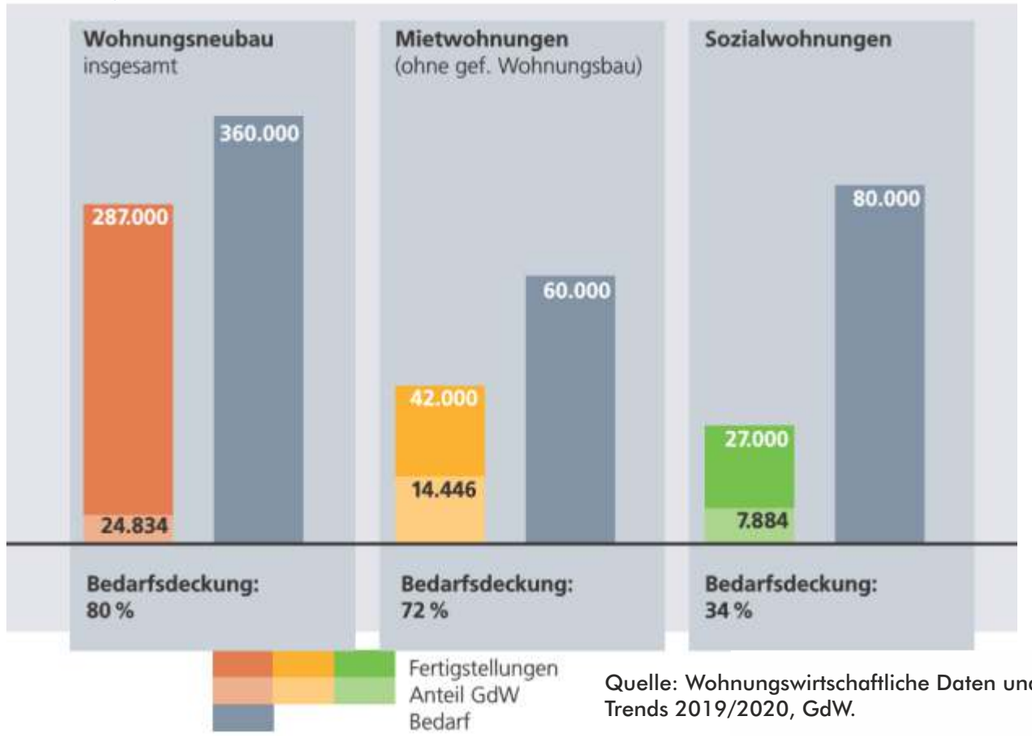
Contracting Mondrauteweg: Umfang und Einzelheiten der neuen Energietechnik

- 230 m Graben/Tiefbau für Anbindung aller Häuser
- 360 m hochgedämmtes Doppelrohr-Nahwärmenetz zwischen und in den Häusern
- 110 Wohnungen (inkl. Neubau + Dachausbau)
- 12 Frischwasserstationen in den Häusern zur Optimierung der Wasserqualität (Legionellen)
- Bislang 105.000 l Heizölverbrauch p. a., jetzt Erdgas
- 2 Blockheizkraftwerke (BHKW) mit insgesamt 200 kW thermisch (Wärme), 100 kW elektrisch (Strom)
- 1 Gasbrennwertkessel mit 370 kW thermisch
- 7.500 l Pufferspeicher für Warmwasserreserve
- Gesamtinvestitionskosten ca. 950 T€

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz

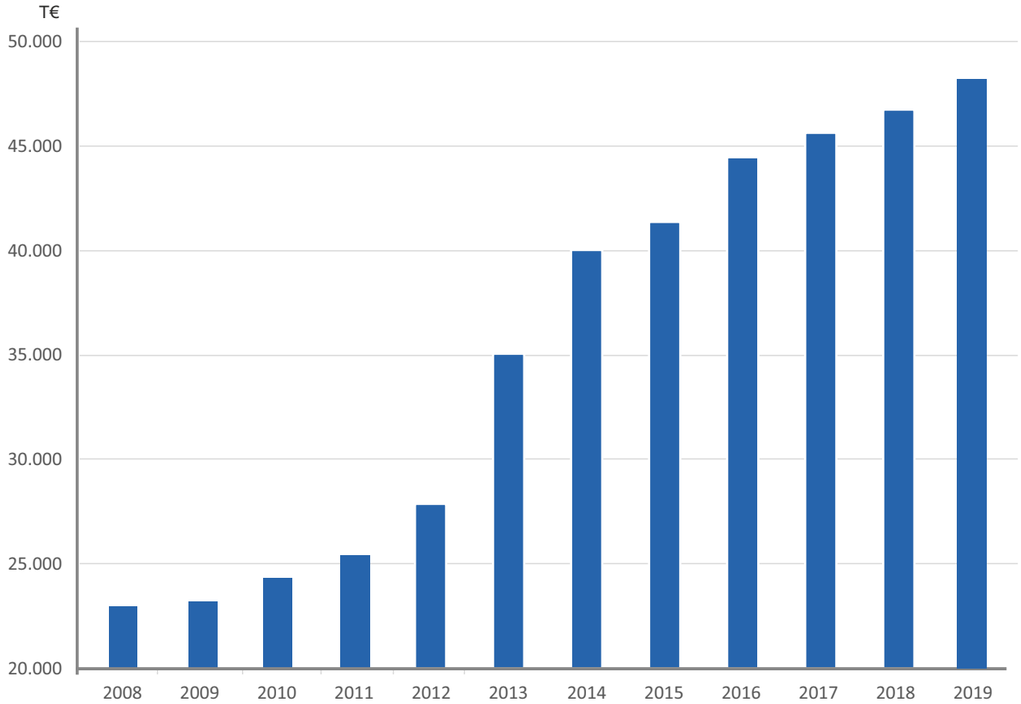


Wohnungsbau 2018: Bilanz zwischen Bedarf und Realität

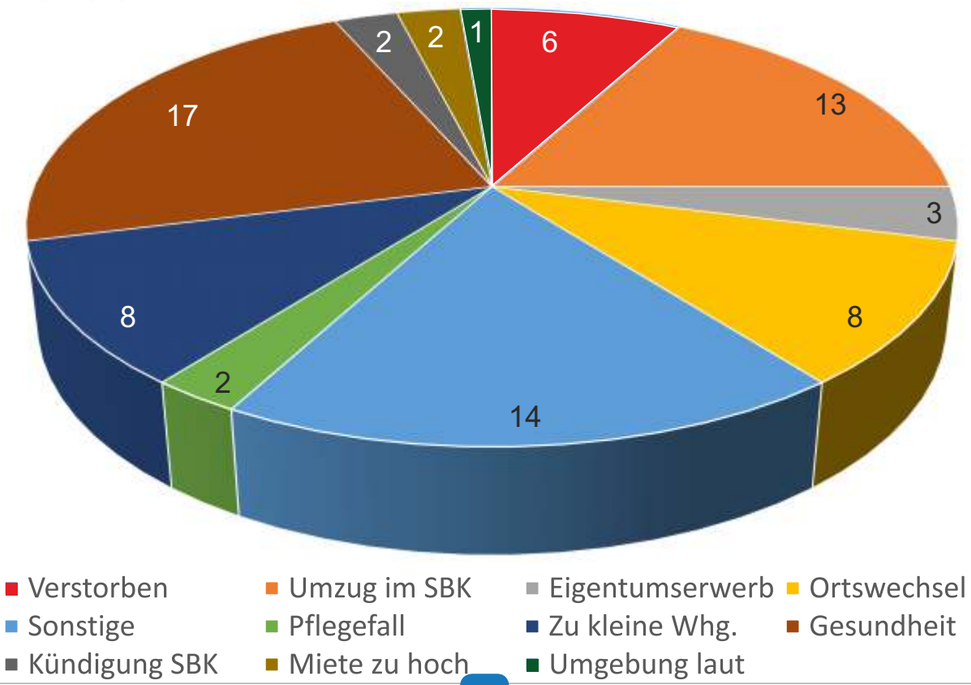


Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020, GdW.

Entwicklung der Spareinlagen



Kündigungsgründe 2019 (absolute Zahlen)



Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Im Bereich der Spareinrichtung können wir wieder auf eine überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Einlagen zum Jahresende blicken. Unsere Mitglieder profitieren, trotz des insgesamt niedrigen Zinsniveaus, von den vergleichsweise attraktiven Konditionen. Die Genossenschaft wiederum erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein weiteres Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland besitzen nur 47 Wohnbaugenossenschaften 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 Mitarbeiter*innen sowie eine marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung positiv. Mit über 7.500 Sparern, verteilt auf knapp 9.900 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren noch einmal um rund 1,6 Mio. EUR auf nunmehr 48,3 Mio. EUR.

2019 durften wir wiederum knapp 500 Neumitglieder begrüßen, sodass unser Mitgliederbestand auf rund 9.400 Personen anstieg.

Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz hat zwei Tochtergesellschaften: die SBK Wohnbau GmbH und die SBK Immo-Service GmbH. Die SBK Wohnbau GmbH vermietet die Geschäftsstelle an die Genossenschaft und ihre eigenen Bestände – die Objekte St.-Gebhard-Platz 24–30/ Zähringerplatz 2 sowie Berchenstraße 57 – und war bisher zudem für das Bauträgergeschäft in unserem Verbund zuständig. Nach den erheblichen Gewinnbeiträgen aus diesem Geschäftsfeld in den vergangenen Jahren war es 2019 leider aus vielerlei Gründen nicht möglich, Grundstücke für neue Bauten zu finden.

Die durch die SBK Immo-Service GmbH in Radolfzell erworbenen 128 Wohn- und Geschäftseinheiten, verteilt auf fünf Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet. Durch weitere Optimierungen des Gebäudemanagements, insbesondere durch die sich erheblich positiv auf die Rendite auswirkenden Regel- und Sondertilgungen und Umschichtungen unserer Bestandsdarlehen im Rahmen unseres Kreditmanagements steigerte sich die Wirtschaftlichkeit erneut.

Solche Optimierungen führten insgesamt zu einer gesteigerten Rendite der Eigenobjekte in den Tochterunternehmen. 2019 wurde eine frei gewordene Wohneinheit in Radolfzell gewinnbringend veräußert.

Für die sich im Gebäudekomplex „Seegarten“, Hegaustraße 7–11, befindlichen Objekte ergab sich durch ein komplettes Aufmaß eine deutliche Erhöhung der Wohnfläche gegenüber der Fläche bei Erwerb. In allen fünf Objekten ersetzten wir die alten, dezentralen Heizungsanlagen durch CO_2-mindernde BHKW inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung.

Die Sparte „WEG- und Mietsonderverwaltung“, die Mitgliedern, Mietern und allen Immobilienbesitzern die Möglichkeit bietet, ihre Objekte kompetent durch uns verwalten zu lassen, entwickelt sich weiterhin positiv. Am Jahresende 2019 stiegen die Verwaltungen inkl. der Eigenbestände unserer Töchter auf über 1.100 Einheiten. Der hauseigene Handwerkerservice wurde 2019 weiter ausgebaut und personell aufgestockt. Er erwirtschaftet ebenfalls einen positiven Deckungsbeitrag. Zusätzlich zu den Kosteneffekten trägt vor allen Dingen die Schnelligkeit durch den Einsatz eigener Mitarbeiter innerhalb unseres genossenschaftlichen Verbunds zur Zufriedenheit unserer Mieter bei.

Neben den beiden Tochtergesellschaften, an denen der Spar- und Bauverein zu 100 % beteiligt ist, und 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. Sämtliche Beteiligungen konnten im Berichtszeitraum positive Ergebnisse ausweisen.

Die Aktivitäten unserer Töchter ermöglichten uns erneut eine Ausschüttung in Höhe des steuerlich maximal sinnvollen Betrages an die Genossenschaft, um dort einerseits das Mietniveau weiterhin so günstig wie möglich zu halten und andererseits die Sanierung unserer Bestandsimmobilien maßvoll weiterführen zu können.

Vorstand

Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender

Winfried Lang,
Vorstand

(v. l.)

Aufsichtsrat

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

Karlheinz Alter,
Finanzbeamter, Oberamtsrat

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.)

Dank

Das gesamte Team des Spar- und Bauvereins stellt sich täglich der Aufgabe, lebenswerten, bezahlbaren und energetisch effektiven Wohnraum bereitzustellen. Es meistert dabei den Spagat zwischen Mitgliederförderung und Herausforderungen wie massiv gestiegenen Baukosten, einer Flut von Gesetzen und Verordnungen sowie fehlenden bebaubaren Grundstücken. Das dennoch Erreichte, aber auch die Entwicklung neuer Konzepte, umzusetzende Ideen und Strategien bestätigt heute wie vor mehr als 120 Jahren die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

In einer schnelllebigen Zeit, in der sich Aufgaben und Strukturen in nie da gewesener Geschwindigkeit wandeln und immer neue Herausforderungen Antworten fordern, sind Loyalität, Verbundenheit zum Unternehmen, Engagement, aber auch die Bereitschaft, neue Wege zu gehen und gute Ideen einzubringen, unerlässlich. Der Vorstand dankt den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie die Beratung und partnerschaftliche Begleitung bei unserer täglichen Arbeit.

Dank gebührt ebenfalls allen Mitgliedern, den Vertretern sowie allen, die die Interessen des Spar- und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und für uns eintreten. Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz, die hervorragende Arbeit und ihr großes persönliches Engagement.

R. Buser W. Lang

Das Team der Genossenschaft

Bericht des Ausichtsrats

Unsere Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2019 positiv entwickelt. Das Geschäftsjahr konnte wiederum mit einem Überschuss abgeschlossen werden, der noch über dem Ergebnis des Vorjahres lag. Gleiches gilt für die Umsatzerlöse und das Rohergebnis. Das Jahresergebnis übertrifft die Planungen.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand wiederum in seiner Geschäftsführung. In acht gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, diversen Ausschusssitzungen und einer Klausur wurden wiederum die Schwerpunkte gesetzt und alle erforderlichen Beschlüsse für unsere bald 125-jährige Gemeinschaft der Solidarität in Konstanz und Umgebung gefasst. Dies immer gemäß unserer Losung „Sparen – Bauen – Wohnen“, um damit guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum in Konstanz zu schaffen.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBK eG geordnet sind. Der SBK eG ist in allen Bereichen gut aufgestellt und verfügt über eine solide Organisationsstruktur und betriebswirtschaftliche Grundlage.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2019 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 02.12. bis 04.12.2019 prüfungsvorbereitend und vom 03.03. bis 13.03.2020 geprüft. Geprüft wurden neben dem Jahresabschluss 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.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet.

Dem Bericht des Vorstands schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, den Jahresabschluss 2019 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen aufzuteilen und den Vorständen

die Entlastung für das Jahr 2019 zu erteilen.

Dabei sei unterstrichen, dass die Zusammenarbeit mit dem Vorstand auch im Jahr 2019 durchweg positiv und vertrauensvoll war.

Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat deshalb seinen ausdrücklichen Dank an den Vorstand und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft aus.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2019 sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat am 19.3.2020 zu.

Dieses Ergebnis gestattet, vorbehaltlich des Beschlusses der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter

a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 280.627,55

b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 217.475,68

c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 1.676.500,00

Wir empfehlen deshalb den Vertreterinnen und Vertretern, dem Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 217.475,68 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 1.676.500,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 280.627,55) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2020

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Highspeed-Internet der Stadtwerke Konstanz

Brillanter fernsehen, schneller surfen

Der Spar- und Bauverein und die Stadtwerke Konstanz arbeiten zusammen, um den Mietern gestochen scharfes HD-Fernsehen zu liefern. Denn mit einem SeeConnect-Kabelanschluss (CATV) erhalten die Bewohner von SBK-Wohnungen Zugang zu einer großartigen Auswahl digitaler und analoger Radio- und Fernsehprogramme, auch in HD. Deshalb verlegen die Stadtwerke bereits Glasfaser sukzessive bis in jedes SBK-Gebäude, sodass die Versorgung per Hausanschluss sichergestellt ist. Installationsarbeiten in den Wohnungen sind nicht notwendig. Die Umstellung beginnt ab Januar 2021 und ist bis Ende März 2021 abgeschlossen. Jeder Mieter erfährt rechtzeitig seinen Umstellungstermin.

Individuelle Pakete

Ein weiterer Vorteil: Mit den individuellen und günstigen SeeConnect-TV-Paketen der Stadtwerke kann man sich eine brillante Premium-TV-Welt mit weiteren zahlreichen privaten HD-Programmen, spannenden Dokumentationen, packendem Spitzensport, neuesten Serien und vielem mehr nach Hause ins Wohnzimmer holen.

Schnelles Internet immer wichtiger

Darüber hinaus kann man sich künftig von den Stadtwerken mit bestem Highspeed-Internet versorgen lassen. Das Konstanzer Netz ist stabil, die Versorgung jederzeit gesichert: für ruckelfreie Übertragungen, hochauflösende Fernsehbilder und datenintensive Anwendungen. Das ist wichtig, schließlich sind wir auch zu Hause verstärkt auf das Internet angewiesen, wie wir in den letzten Monaten gemerkt haben: Videotelefonie mit unseren Liebsten schafft Nähe, das Streaming der neuesten Serie sorgt für unbeschwerte Unterhaltung und Telefonkonferenzen aus dem Homeoffice lassen uns trotz räumlicher Distanz gemeinsam in eine Richtung schauen.

Unkomplizierter Wechsel

Der Internet-Wechsel zu den Stadtwerken ist ganz einfach. Eine Übersicht aller Produkte und Preise steht online unter www.seeconnect.de. Und die Stadtwerke sind auch persönlich für alle Interessenten da: Das SeeConnect-Team stellt gerne ein individuelles Angebot zusammen und hilft bei allen Fragen weiter. Am besten erreicht man die Servicemitarbeiter telefonisch unter 07531 803-4000 und per E-Mail an info@seeconnect.de.

Motorräder und Roller in den Wohnanlagen

Immer wieder fallen Motorräder, Roller u. Ä. auf, die im Hof oder bei den Fahrradständern vor den Häusern auf- und abgestellt sind. § 3 Abs. 13 der Hausordnung weist ausdrücklich darauf hin, dass das nicht erlaubt ist.

Motorfahrzeuge in und bei den Wohnungen führen zu Ärger, Beschwerden und anderen Problemen. Dazu gehören beispielsweise Ruhestörungen durch motorisierte Fahrzeuge, die mit laufenden Motoren in unseren Wohnanlagen abgestellt werden. Gerade bei Krafträdern stellt sich immer wieder heraus, dass sie oft abgemeldet sind und Monate, teils sogar jahrelang unbewegt stehen bleiben. Verunreinigungen mit Öl, Teerschäden durch die Fahrzeugständer oder Kratzer und Streifspuren an der Fassade, all dies sind übliche Begleiterscheinungen. Zu guter Letzt muss dann die Genossenschaft auch noch für die Entsorgungskosten der alten Zweiräder aufkommen, wenn die Halter nicht mehr zu ermitteln sind.

Deshalb bitten wir eindringlich darum, ohne ausdrückliche Genehmigung keine motorisierten Fahrzeuge auf unseren Grundstücken unerlaubt abzustellen. Über eine Stellplatzbewerbung klärt die Genossenschaft gerne, was möglich ist. Das Formular findet sich auf www.sbkeg.de im Downloadbereich. Selbst wenn sich auf diesem Weg der „Wunschplatz“ nicht findet, hilft ein Gespräch weiter. Die Genossenschaft berät gerne, wo sich das Kraftrad auf öffentlichem Grund ohne Probleme abstellen lässt.

Sicher und planbar sparen

Der Begriff des Sparens erfährt in unsicheren Zeiten wie den jetzigen, begründet durch die weltweite Corona-Pandemie, wieder eine neue und wichtige Bedeutung. Waren vor Kurzem noch die Themen Rendite bei faktischen Nullzinsen das beherrschende Anlagethema, dann geht es heute insbesondere um Sicherheit, Planbarkeit und Vertrauen.

Neuer Bereichsleiter „Markt und Vertrieb“ und damit verantwortlich für die Sparabteilung und alle Sparangebote ist seit 01. Oktober 2019 Michael Voigt. Der diplomierte Betriebswirt (BA) lebt mit seiner Familie in Moos und kennt das Bankwesen aus den unterschiedlichsten Tätigkeiten seit gut 25 Jahren. Viele Jahre war er bei der Genossenschaftsbank Volksbank Konstanz eG tätig. Zuletzt verantwortete er dort bis September 2019 das gewerbliche Kundengeschäft.

Für ihn ist der Genossenschaftsgedanke heute aktueller denn je. „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“, haben schon Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch erkannt. Die Mitglieder des SBK legen ihr Erspartes in der eigenen Genossenschaft an und bekommen dafür attraktive Zinsen und wissen ihr Erspartes in Sicherheit.

Die Genossenschaft investiert nur in eigene Gebäude und Wohnungen, schafft neuen Wohnraum und sichert günstige Mieten. Dadurch kann der SBK auch gute Zinsen bieten. Er schafft auch Sicherheit und Planbarkeit bei der Geldanlage. Wertvolle Geldanlageformen wie das Wachstumssparen, bei dem der Zins mit der Laufzeit vertraglich steigt, sind dabei besonders interessant für

den Sparer. Ab einem Betrag von 2.500,00 € erhält der Sparer hier jedes Jahr einen höheren Zins. Mit einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten und einer maximalen Laufzeit von 5 Jahren kann die Spareinlage jederzeit während dieser Zeit auf 3 Monate gekündigt und verfügt werden. Im 5. Jahr sind aktuell 0,40 % p. a. nominal möglich.

Und vielleicht ist genau jetzt die Zeit, sich über das Sparen wieder Gedanken zu machen. Sprechen Sie die Sparabteilung einfach an. Lassen Sie sich über die Geldanlagemöglichkeiten in der eigenen Genossenschaft beraten. Ein Anruf unter 07531 89 40 0 oder eine E-Mail an info@sbkeg.de genügen. Die Mitarbeiter*innen der Sparabteilung beraten kompetent und gerne!

Denn: Nur wer in guten Zeiten spart, kann in unsicheren Zeiten darauf zugreifen und bleibt damit finanziell unabhängig.

Rechtstipps rund um Elektro-Fahrräder

Bei Pedelecs hilft der Motor bis 25 km/h. Für Pedelcs gelten die gleichen Vorschriften wie für „normale“ Fahrräder: keine Helmpflicht, Anhänger sind möglich, Radwege müssen benutzt werden und man braucht keine spezielle Haftpflichtversicherung. In der Regel springt die Privathaftpflichtversicherung bei Schäden Dritter ein. Wichtig: eine EU-Konformitätserklärung mit CE-Kennzeichnung für das Pedelec.

S-Pedelecs unterstützen bis 45 km/h. Der Fahrer muss wie beim Kleinkraftrad mindestens 16 Jahre alt sein, einen Helm tragen, eine Versicherung abschließen und den Führerschein „AM“ besitzen. Weder Fahren auf Fahrradwegen und -straßen noch Anhänger sind erlaubt.

Ein E-Bike kann gänzlich ohne Treten nur mit dem Motor bewegt werden. Es gelten Versicherungs- und Helmpflicht. Je nach Höchstgeschwindigkeit ist kein Führerschein (bis 25 km/h) oder die Klasse „AM“ (bis 45 km/h) nötig. Fahren auf Fahrradwegen ist im Ort verboten.

Wer eines dieser Modelle „frisiert“, um schneller oder bequemer zu fahren, verliert erstens den Versicherungsschutz und riskiert zweitens Bußgelder, Geldstrafen sowie Fahrverbote und den Verlust der Fahrerlaubnis.

Für das Telefonieren auf dem Fahrrad etc. gelten ähnliche Regeln wie beim Auto: Wer bei der Fahrt telefoniert, riskiert einen Punkt und 100 € Bußgeld. Kommt es zum Unfall, drohen bis zu 200 €, zwei Punkte und ein Monat Fahrverbot. Kopfhörer und Mikrofon sind auch keine gute Lösung: Sie dürfen die Wahrnehmung der Umgebungsgeräusche nicht beeinträchtigen.

Und auch beim Alkohol gilt fast das Gleiche wie beim Auto: Wer mit dem S-Pedelec oder einem E-Bike unterwegs ist, darf nicht mehr als 0,5 Promille haben! Bei Pedelcs gelten die Regeln für Fahrräder: Wer betrunken Fahrrad fährt und dabei mit mindestens 1,6 Promille erwischt wird, kann den Pkw-Führerschein verlieren. Wer mit weniger als 1,6 Promille unterwegs ist, riskiert ebenfalls den Führerschein, wenn er mit „alkoholtypischem Verhalten“ wie Schlangenlinien oder bei Dunkelheit mit Fahren ohne Licht auffällt. Zusätztlich drohen zwei Punkte sowie eine Geldstrafe von mehreren Hundert Euro.

Der gefährliche See

Zu den Besonderheiten der diesjährigen Vertreter*innenversammlung gehörte auch, dass es keinen Gastbeitrag gab. Die Vorschriften erlaubten dies nicht – er hätte zu viel Zeit in Anspruch genommen. Geplant war ein Vortrag des Leiters des Rosgartenmusuems. Tobias Engelsing wollte Ereignisse rund um den Bodensee vorstellen, die aus den verschiedensten Gründen bemerkenswert waren. Stattdessen folgt hier eine Vorstellung seines Buchs „Der gefährliche See“.

Tobias Engelsing ist nach langjähriger Tätigkeit als Redakteur beim Südkurier seit 2007 Direktor der Städtischen Museen Konstanz, Lehrbeauftragter der Universität Konstanz im Fachbereich Geschichte sowie Autor zahlreicher Publikationen zur Geschichte der Bodensee-Region.

Das Buch zeigt, dass der Bodensee längst nicht nur eine Idylle darstellt. Vor seiner Umwidmung zur heiteren Kulisse für Wassersport und Tourismus – wie wir ihn heute meist erleben – war der Bodensee oft ein gefährliches Gewässer. Seit Jahrhunderten trat und tritt er über die Ufer, überspült Dörfer und Felder, trennt Verbindungswege, sodass es wegen dramatischer Überschwemmungen nicht selten „Land unter!“ hieß und immer noch heißt. Immer wieder kenterten in den Stürmen des Bodensees überladene Lastensegler, sanken Schiffe. Auch der dichte Seenebel forderte seine Opfer, ebenso das Eis in strengen Wintern, das so manchen Eisgänger in vermeintlicher Sicherheit wiegte.

Reich bebildert, zitatreich ausgestaltet und kurzweilig im Ton erzählt der Band von Unglücksfällen

und Wetterextremen am Bodensee und zeigt auf, wie man durch die Jahrhunderte hindurch versuchte, der Katastrophen Herr zu werden. Stets begegneten die Menschen dem großen Wasser respektvoll, deuteten seine Zeichen, fürchteten Gottes Strafe. Und heute? Angesichts extremer Wetterphänomene hat man fast den Eindruck, die Natur schlage zurück. Ein Buch, das in Zeiten von Klimawandel und Freizeittourismus den Umgang mit unseren natürlichen Lebensgrundlagen kritisch in den Blick nimmt. Ein Stück exemplarischer Regionalgeschichte: sorgfältig recherchiert, gut lesbar und anschaulich bebildert.

Südverlag Konstanz, 256 Seiten mit ca. 250 Abbildungen. ISBN 978-3-87800-123-2, 24,90 €.

Nachruf auf zwei Protagonisten des SBK: Berthold Grundler und Paul Bischoff

Am 29.7.2019 verstarb mit Berthold Grundler eine unserer Genossenschaft langjährig stark verbundene und hochgeschätzte Persönlichkeit. Als junger Kaufmann begann Berthold Grundler seine Tätigkeit beim Konstanzer Spar- und Bauverein. Neben der Arbeit in der Abteilung Instandhaltung wurde er bald mit weiteren Aufgaben betraut und 1984 vom Aufsichtsrat in den Vorstand gewählt, dem er bis 2001 angehörte. Mit Sachkenntnis und tief verwurzelter sozialer Verantwortung wirkte er über viele Jahre für unsere Genossenschaft und sicherte und mehrte eine gute und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in Konstanz gemäß den in unserer Satzung vorgegebenen Grundlagen. In Würdigung und Anerkennung seines vielseitigen Wirkens wurde Berthold Grundler 1999 die Ehrennadel des Verbands baden-württembergischer Wohnungsbauunternehmen verliehen.

Fast auf den Tag genau ein halbes Jahr später entschlief sein Vorgänger, der ehemalige Vorstand Paul Bischoff im hohen Alter von 93 Jahren. Er war auch eine weit über die Genossenschaftswelt hinaus bekannte Größe der alemannischen Fasnacht. Paul Bischoff führte ab 1960 als geschäftsführender Vorstand mehr als 30 Jahre den SBK. In dieser Zeit wuchs der Wohnungsbestand um über 400 Wohnungen auf über 1.200 an. Unter seiner Führung gelang dem SBK der Spagat von einer Genossenschaft mit Selbsthilfecharakter zu einem modernen Unternehmen mit zeitgemäßen Wohnungen. Er war ein Mann des Ausgleichs: bodenständig und bescheiden. Bis zuletzt nahm er rege an unseren Veranstaltungen teil.

Unsere Genossenschaft wird beiden Vorkämpfern für den sozialen Wohnungsbau ein dankbares und ehrendes Gedenken bewahren.
(Claus-Dieter Hirt)