

# Geschäftsbericht 2020

Spar- und Bauverein Konstanz eG  
Gartenstraße 29  
78462 Konstanz

Telefon: 07531/89 40-0  
Fax: 07531/89 40-902  
E-Mail: [info@sbkeg.de](mailto:info@sbkeg.de)

[www.sbkeg.de](http://www.sbkeg.de)



*Ueberlinger See*

*Bodensee*

*Konstanz a. B. - Luftaufnahme*

*(um 1920)*

## 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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Auf einen Blick</b>	<b>6</b>
<b>Vorwort</b>	<b>10</b>
<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>14</b>
<b>Geschäftsbericht</b>	<b>15</b>
Gesamtwirtschaftliche Lage	15
Tätigkeit unseres Unternehmens	25
Neubauvorhaben, Großsanierung, Bestandserweiterungen	28
Modernisierung, Renovierung, Instandhaltung	32
Spareinrichtung und Mitgliederwesen	43
Beteiligungen	46
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	50
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	51
Chancen und Risiken	54
Ausblick	58
Dank	61
Das Team im Mai 2021	62
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>66</b>
Jahresabschluss	68
Bilanz	68
Gewinn- und Verlustrechnung	70
Anhang	71
Lagebericht	78
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	90
125 Jahre Spar- und Bauverein in Konstanz	94

## Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Bilanzkennzahlen in T€</b>					
Bilanzsummen	107.514	112.382	119.446	120.821	125.075
Eigenkapital	24.940	26.449	28.155	30.214	32.323
Anlagevermögen	101.709	105.508	108.559	110.714	115.574
Spareinlagen	44.439	45.605	46.732	48.381	49.608
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.615	29.851	34.941	32.791	33.741
<b>Erfolgskennzahlen in T€</b>					
Umsatzerlöse	11.295	11.410	12.005	12.802	13.153
Personalaufwendungen	1.398	1.497	1.494	1.488	1.581
Abschreibungen	1.984	2.005	2.155	2.294	2.430
Instandhaltungen	2.125	1.998	2.313	2.664	2.546
Zinsaufwendungen	1.402	1.346	1.278	1.174	1.035
Eigenkapitalquoten in %	23,2	23,6	23,6	25,0	25,8
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; nach DRS 21)	4.925	5.876	4.663	5.321	5.878
<b>Mitglieder</b>					
Anzahl der Mitglieder	8.340	8.636	9.005	9.359	9.619
Gezeichnete Anteile	22.502	22.893	23.388	23.870	24.252
Geschäftsguthaben	6.862	7.001	7.135	7.287	7.388

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

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	SBK Immo- Service GmbH	Gesamt nicht konsolidiert
				
<b>Finanzkennzahlen in T€</b>				
Eigenkapital	32.323	8.296	4.696	45.316
Bilanzsumme	125.075	14.404	17.301	156.780
Anlagevermögen	115.574	12.986	15.792	144.352
Flüssige Mittel	6.644	1.219	620	8.484
Verbindlichkeiten	90.720	5.988	12.264	108.971
Umsatzerlöse	13.153	683	1.903	15.739
EBITDA	5.641	440	439	6.520
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.283	69 <sup>+</sup>	202 <sup>+</sup>	2.554
<b>Wohnungswirtschaftliche Zahlen</b>				
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.548	42	104	1.694
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	113.339	4.071	7.824	125.234
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	14	35
Gewerbeflächen in m <sup>2</sup>	2.499	1.036	2.645	6.180
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe	–	–	633	633

<sup>+</sup> vor Steuern vom Einkommen und Ertrag



Bahnhofplatz

Bahnhofplatz um 1900

## Vorwort

Trotz schwierigster Rahmenbedingungen inmitten einer beispiellosen, seit vielen Monaten grassierenden Pandemie blicken wir stolz auf das erfolgreichste Geschäftsjahr unserer 125-jährigen Geschichte: Mehr als 9.600 Mitglieder, 50 Mio. EUR Spareinlagen, fast 1.730 Objekte, davon 22 neue aus dem vergangenen Jahr, vermitteln ebenso ein eindrückliches Bild wie die Bilanzsumme von über 150 Mio. EUR, die stetig steigenden Umsatzerlöse im Verbund von knapp 16 Mio. EUR sowie der Jahresüberschuss von 2,5 Mio. EUR, wiederum ohne generelle Mieterhöhungen.

Die Coronakrise hat viele Wirtschaftsbereiche stark getroffen; einige befinden sich seit Monaten ohne sichere Perspektive in einem Wechselbad kurzfristiger „normaler“ Öffnung und Geschäftstätigkeit und teilweiser oder vollständiger Schließung. Homeoffice wurde ebenso wie Inzidenz und R-Wert zu einem geläufigen Begriff. Was Unternehmen früher eher nicht so gern sahen und von den Mitarbeiter\*innen oft aufwendig erkämpft werden musste, wurde plötzlich zu einem erstrebenswerten Ziel: Die Unternehmen lagerten die Arbeit im Büro zunehmend ins private Zuhause aus, um Ansteckungen zu vermeiden. Eine Entwicklung, die auch an unserer Genossenschaft nicht vorüberging. Wir waren und sind gezwungen, die Geschäftsstelle monatsweise für den Publikumsverkehr zu schließen. Anstatt persönlicher Gespräche bieten wir telefonische Beratungen an und statt Treffen in den Besprechungsräumen setzen wir intern Videokonferenzen ein. Wechselweise arbeitet immer ein Teil der Mitarbeiter\*innen zu Hause und in den Büros.

In dieser Situation zeigte sich, dass die Arbeit im privaten Zuhause oft auch ungüns-

tige Wirkungen und Probleme mit sich brachte – vor allem mit zunehmender Dauer. Qualität und Ausstattung des Wohn- und Lebensraums bekamen durch die Pandemie eine noch größere Bedeutung. Sei es die technische Ausstattung für leistungsfähige Internetverbindungen oder die wohnliche Qualität – beides wurde wichtiger für die Arbeit im Homeoffice und den ungewohnten vielstündigen Aufenthalt zu Hause.

In einer Situation, in der sich viele Beschäftigte mit Kurzarbeit und einem geringeren Haushaltseinkommen konfrontiert sahen und sehen, kommt dem genossenschaftlichen Wohnen ein noch höheres Gewicht zu: Die eigene Wohnung ist sicher und die monatliche Belastung liegt dauerhaft verlässlich niedriger als im freien Markt für Mietwohnungen. Schließlich bietet der genossenschaftliche Gedanke eine tragfähige Grundlage für nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung. War dieser Gedanke in den letzten Jahren und Jahrzehnten vielleicht etwas in den Hintergrund getreten, wurde er in der Pandemie und im Lockdown ein tragendes Element – durch Einkaufsgemeinschaften, Hilfe bei der Kinderbetreuung, wenn Schulen oder Kitas geschlossen waren, und nicht zuletzt, wenn es darum ging, älteren Mitgliedern zu Impfterminen zu verhelfen.

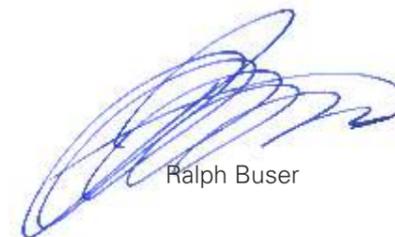
All dies ist eine Bestätigung für das, was wir seit 125 Jahren mit großem Einsatz verfolgen und was sich mit einem einfachen Satz zusammenfassen lässt: unseren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum zu günstigen Mieten dauerhaft bereitzustellen. Eine Konsequenz daraus sind die hohen jährlichen Investitionen in die Modernisierung und Sanierung – wieder mehr als 10 Mio. EUR im

letzten Jahr. Eine wesentliche Einschränkung ergibt sich leider aus der Tatsache, dass weiterhin nur wenige Grundstücke in Konstanz geeignet und vor allen Dingen zu haben sind, um zu „genossenschaftlichen“ Preisen neu bebaut zu werden. Daher ist die Nachverdichtung im genossenschaftlichen Besitz weiterhin unser Schwerpunkt. Dabei zeichnen wir uns wie schon seit Jahren mit einer Durchschnittsmiete von knapp über sieben EUR pro qm als der wohl günstigste private Vermieter von Wohnungen in Konstanz aus.

In dieser Lage begeht die Genossenschaft ihr 125-jähriges Jubiläum. Ob und in welchem Rahmen gefeiert werden kann und soll, ist noch nicht absehbar, wenn dieses Vorwort entsteht. Auch hier setzt die Pandemie Grenzen. Ungeachtet dessen möchte dieser Geschäftsbericht die Entwicklung unserer Genossenschaft und die Entwicklung der Stadt Konstanz nachzeichnen: Bilder wollen veranschaulichen, Texte begrifflich machen. Wichtige und weniger bekannte Ereignisse in der Welt ergänzen dies. Wir hoffen, dass das die trockene wirtschaftliche Darstellung interessanter macht.

2020 war auch für das gesamte Team der Geschäftsstelle eine Herausforderung. Die Pandemie erzwang Veränderungen und schuf zusätzlichen Aufwand. Dank vorausschauender Planung und großen Engagements hielten sich die Auswirkungen der Coronakrise auf unser Unternehmen in Grenzen. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit aller bewährte sich wie in den Vorjahren erneut auf das Vortrefflichste. Sie legte die Basis für schnelle, zielgerichtete und wirksame Entscheidungen und der große Einsatz unserer Mitarbeiter\*innen ermöglichte es, sie im täglichen Geschäft umzusetzen. Die Verbundenheit der Mitglieder mit der Genossenschaft und den genossenschaftlichen Werten und Zielen erleichterten den Umgang mit der Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen.

All dies sowie die erfolgreiche und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft in den zurückliegenden Jahren stimmen uns zuversichtlich, auch die Herausforderungen der nächsten Jahre erfolgreich bewältigen zu können – und so die Erfolgsgeschichte des Spar- und Bauvereins Konstanz fortzuschreiben.



Ralph Buser



Winfried Lang



Claus-Dieter Hirt



Klaus Ruschmann



Sabine Geistler



Karlheinz Alter



Erich Martin



Peter Sautter



Dr. Marc-Peter Schambach



Konstanz um 1900



**Vorstand**

Ralph Buser,  
Vorstandsvorsitzender  
Winfried Lang,  
Vorstand  
(v. l.)



**Aufsichtsrat**

Claus-Dieter Hirt, Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Aufsichtsratsvorsitzender; Klaus Ruschmann, Gesamtschullehrer, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender; Sabine Geistler, Rechtsanwältin; Erich Martin, Verlagskaufmann; Karlheinz Alter, Oberamtsrat; Dr. Marc-Peter Schambach, Dipl.-Physiker, Informatiker; Peter Sautter, Dipl.-Ing. (FH) (v. l.)

**Geschäftsbericht**

**Gesamtwirtschaftliche Lage**

Am Beginn der 20er-Jahre des 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor noch nie da gewesenen Herausforderungen. Es gilt zudem, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.

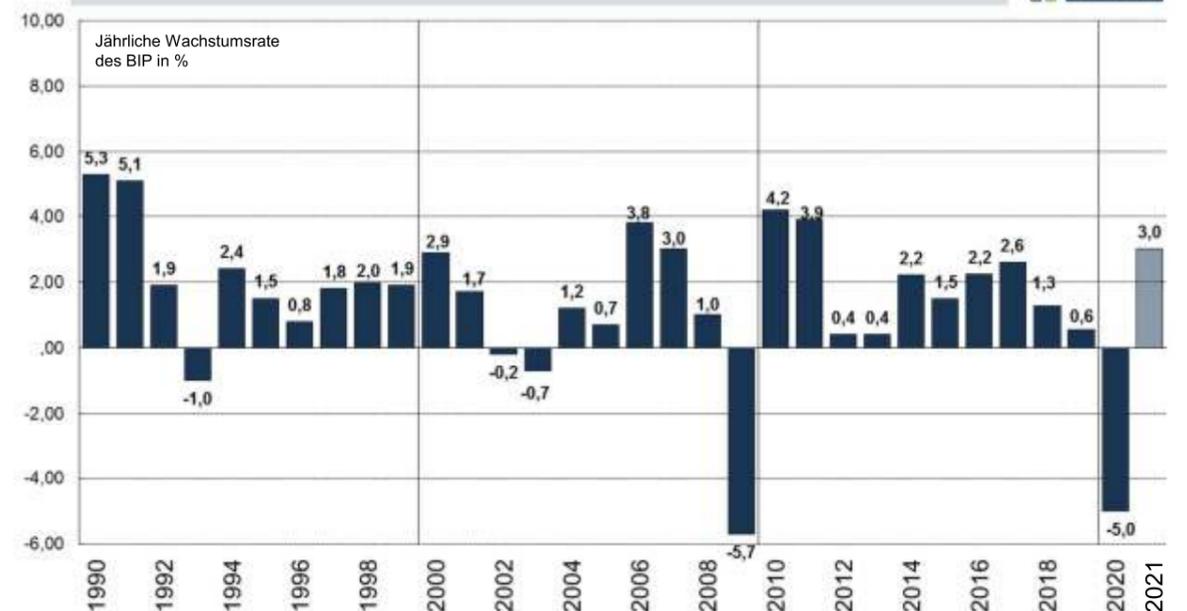
Die Lage in Deutschland hingegen war im Jahr 2020 nahezu ausschließlich geprägt von der Coronapandemie. Ihr Ausbruch und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Coronawelle und

den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 5 % niedriger als 2019.

Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei etwas weniger stark aus als zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 und 2009; dort war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Zwar konnte sich die Wirtschaft im dritten und vierten Quartal wieder spürbar erholen, es besteht jedoch die Gefahr, dass es wieder zu einer Abwärtsspirale kommen könnte, da sich zum Jahreswechsel 2021 diverse Mutationen

**Wirtschaftswachstum in Deutschland**

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2021



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2021 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW-Schrader - 25.01.2021

1

des Virus ausbildeten, die nach aktuellem Stand der Dinge deutlich ansteckender sind.

Die Prognosen des wirtschaftlichen Erholungsprozesses sind von daher mit hoher Unsicherheit behaftet, da die Dauer und die wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 zum Redaktionsschluss noch nicht endgültig ausgewertet vorliegen.

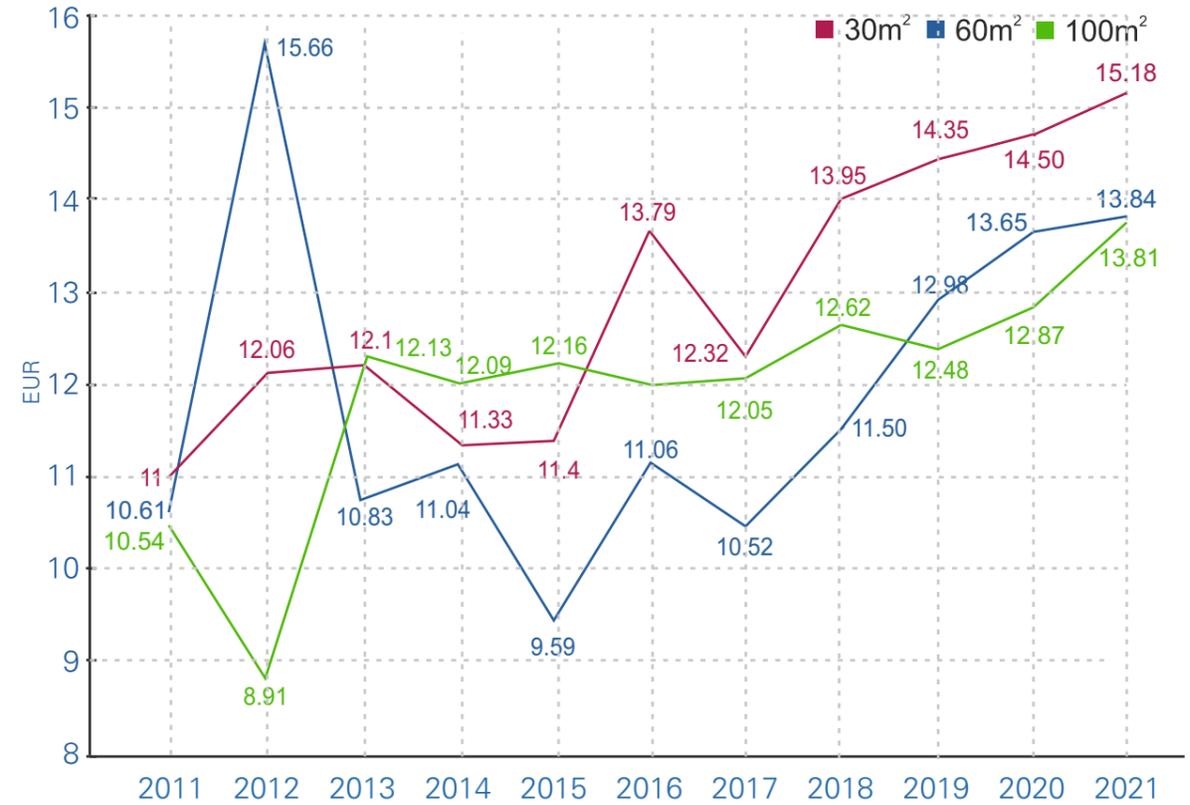
Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das dann auch langfristig gehalten werden kann. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der fehlende Mut der Politik, entschieden zu handeln, dazu führt,



**„Unsere gesellschaftspolitische Aufgabe ist die Schaffung und die Erhaltung von sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum in der Region.“**

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

### Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz



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

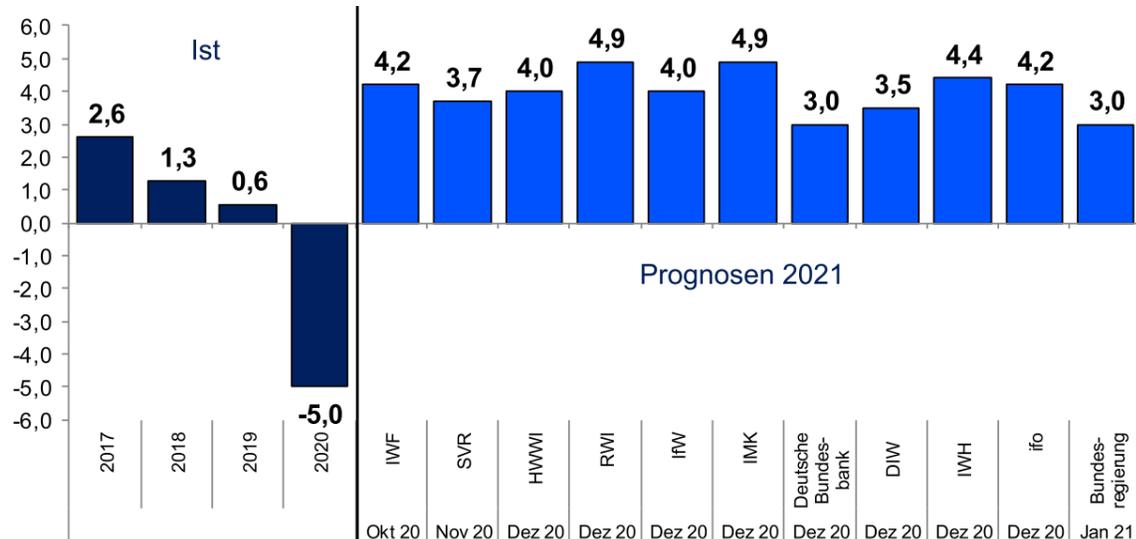
dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die dann zwangsläufig aufgrund fehlender Impfstoffkäufe, Überbürokratisierung bei der Impfstoffverteilung und einer allgemeinen Pandemieverdrossenheit zwangsläufig in eine dritte Infektionswelle münden wird.

Dies wiederum würde dann noch mehr zur Verunsicherung bei Unternehmen, Selbstständigen und Verbrauchern sorgen und hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung – vor allem, weil viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und die Widerstandsfähigkeit haben, die sie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle hatten.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 wird die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 %, wenn überhaupt, zulegen. Die Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich zwar noch konstant in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winter-Lockdowns noch nicht oder nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sein können.

National betrachtet kommt die deutsche Wirtschaft mit einem Rückgang des BIP um 5 % voraussichtlich besser durch die Coronakrise als der Durchschnitt aller 27 EU-

### Prognosen für 2021 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin  
 HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut  
 ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München  
 ifw Institut für Weltwirtschaft, Kiel  
 IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf  
 IWF Internationaler Währungsfonds, Washington  
 IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle  
 RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen  
 SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute © GdW-Schrader - 16.01.2020

Staaten. Dort liegt der Rückgang bei -7,5 %. Insgesamt aber ist die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise betroffen, wird doch für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbe-  
reichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten.

Unsere Branche, die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschätzung erzeugte, musste hingegen lediglich leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung, nach einem 1%igen Wachstum in 2020.

Gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft immer nur moderate Werte, ist aber dafür auch geringeren Schwankungen unterworfen. Somit stellt die Immobilienwirtschaft auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft unter Beweis.

Auf dem Arbeitsmarkt setzte der plötzlich gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung diesen massiv unter Druck. Im Jahr 2020 wurde das Bruttoinlandsprodukt nur noch von durchschnittlich 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht, dies waren 477.000 Personen oder rund 1,1 % weniger als 2019. Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Mio. Arbeitssuchende. Im Jahr zuvor war die Anzahl der Arbeitslosen um 3,1 % gesunken.



**„In 125 Jahren hat der SBK viele Herausforderungen erfolgreich beantwortet. Die in jüngster Zeit erstellten Bauten und erwirtschafteten Ergebnisse zeigen die hervorragende und verantwortungsvolle Arbeit des Vorstands und aller Mitarbeiter.“**

Karlheinz Alter  
Oberamtsrat

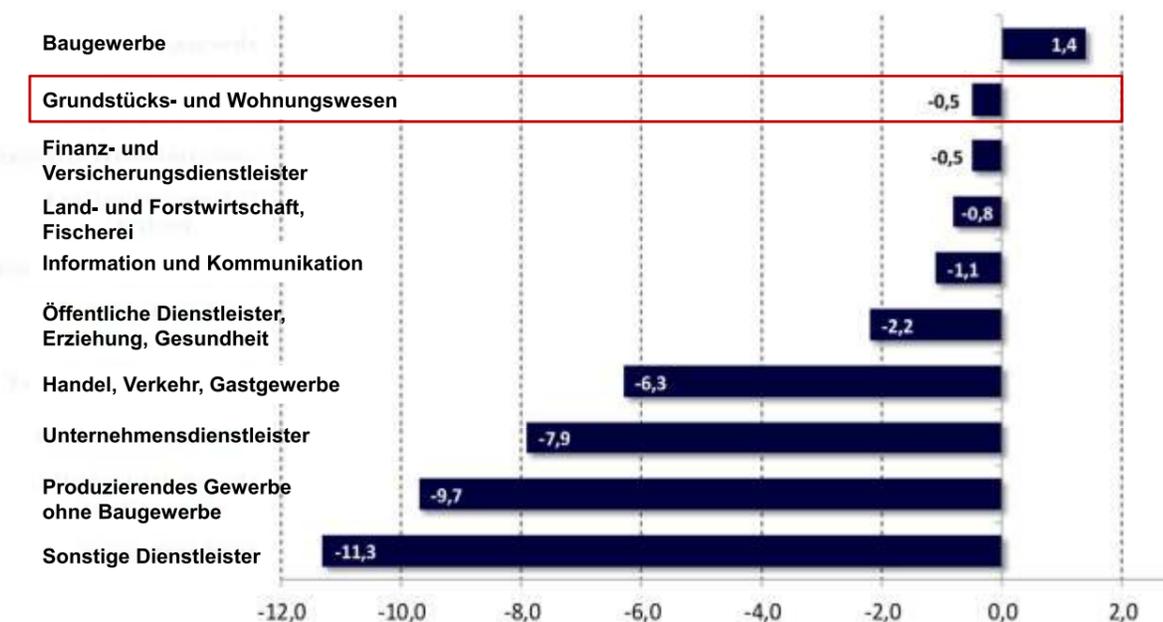
Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen wird sich erst im Laufe des Jahres 2021 gänzlich zeigen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonalpotenzial in Deutschland zudem bereits seit Längerem ab. Damit endete aufgrund der Coronapandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Coronapandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der Konsum die Wirtschaft stützte, ging dieser 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6 % und damit so stark wie noch nie zurück.

Was die Bevölkerungsvorausrechnung für unser Geschäftsgebiet betrifft und somit

## Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2020

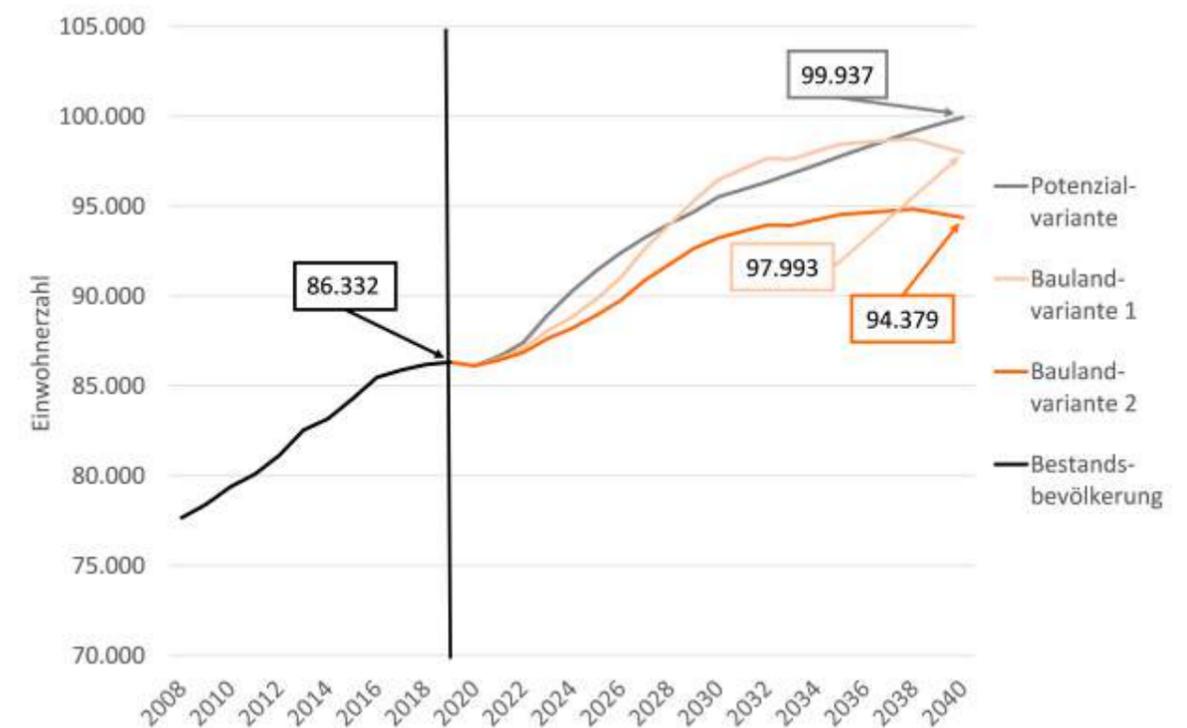
Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

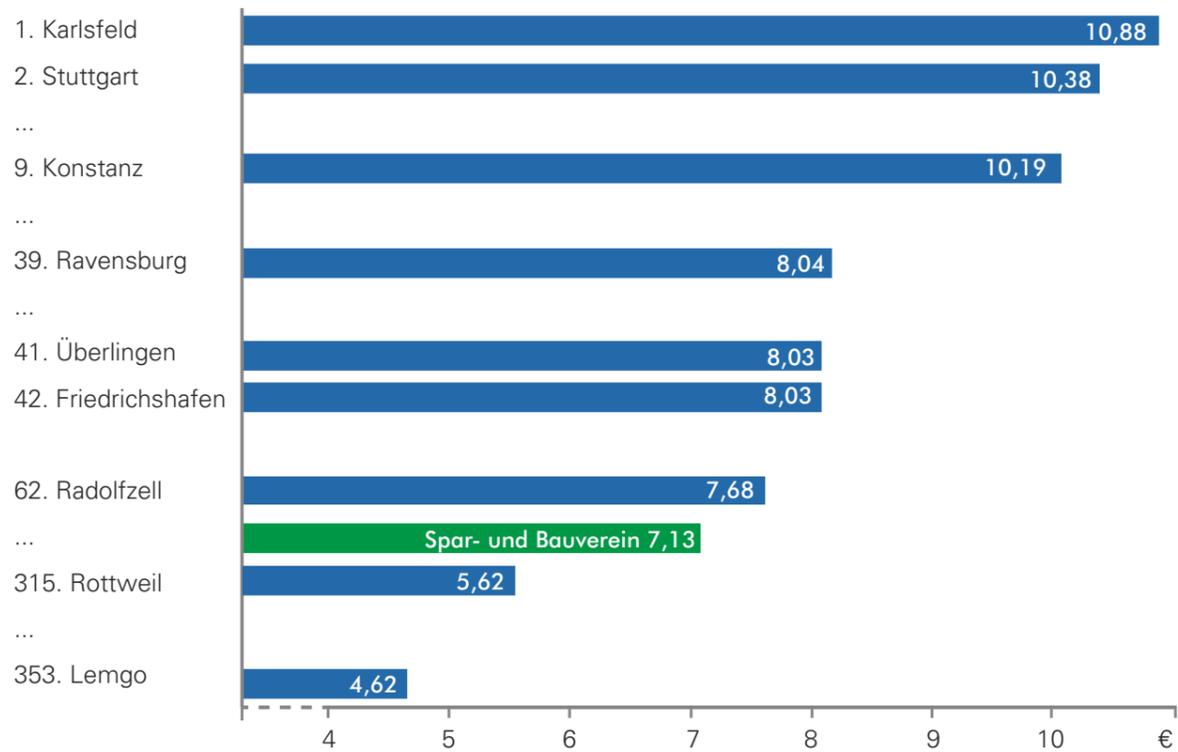
© GdW-Schrader - 25.01.2021

## Prognostizierte Entwicklung der Konstanzer Wohnbevölkerung insgesamt 2020-2040



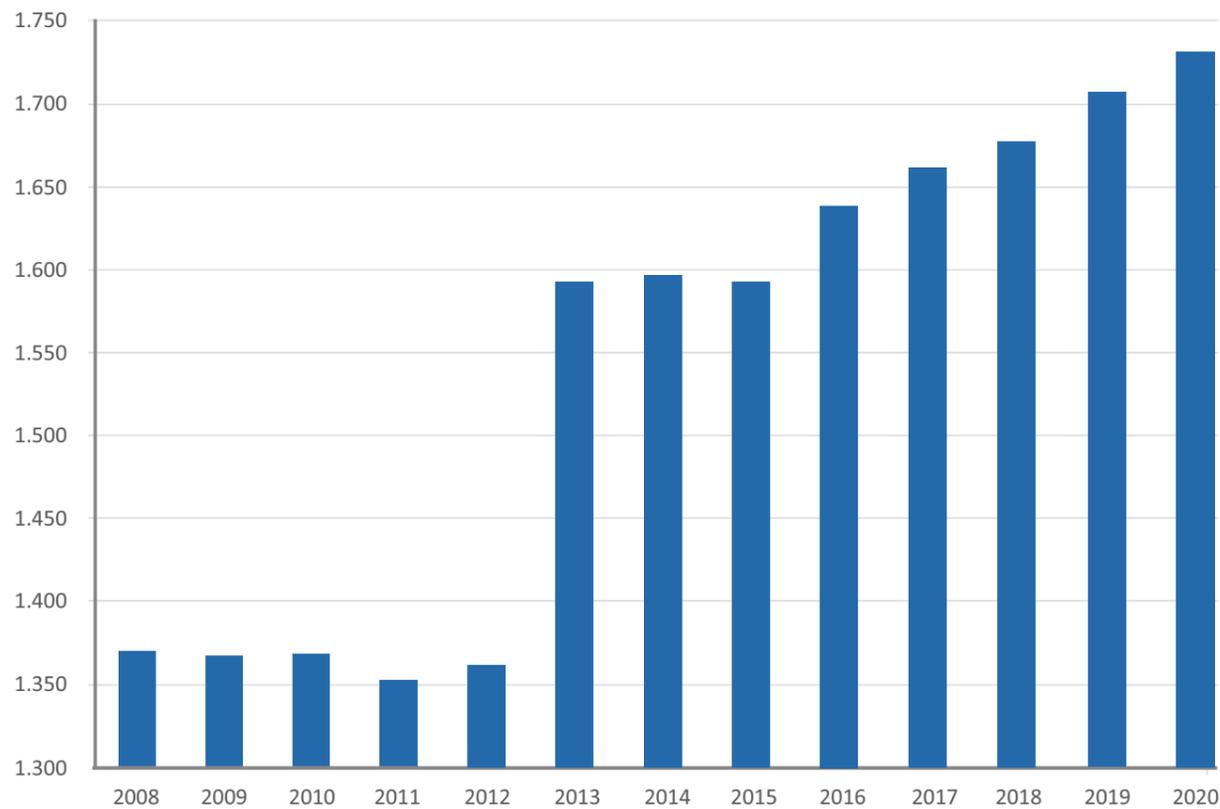
Quelle: Eigene Berechnungen Stadt Konstanz, empirica

## Mietspiegelindex deutsche Städte Kaltmiete in Euro/Quadratmeter (Zahlen gerundet)



Quelle: F+B Mietspiegelindex 2020

## Anzahl eigener Objekte inkl. Gewerbeeinheiten im Verbund



direkte Auswirkungen auf die Wohnungsindustrie haben wird, gehen die Prognosen von einem weiteren Wachstum aus. Tendenzen hierzu liefert die kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040, die davon ausgeht, dass die Stadt Konstanz bis dann um 9.000 bis 11.000 Einwohner\*innen und damit um rund 10 % wächst. Je nach Umsetzungsgrad der geplanten Neubauprogramme wächst die Bevölkerung in Konstanz bis 2040 um 9 % bis 13 % auf 94.000 bzw. 98.000 Einwohner\*innen.

Der Nachfragedruck auf Anlageimmobilien insbesondere im Landkreis Konstanz wird sich auch in den Folgejahren u. E. noch weiter erhöhen. Investoren aus allen Bevölkerungsschichten und zwischenzeitlich auch aus dem Ausland suchen gleichermaßen nach Immobilien in dieser Region. Die Nähe zur Schweiz und die attraktive Lage im Dreiländereck ziehen Kapitalanleger und Eigennutzer aus der gesamten Bundesrepublik an. Der Nachfragedruck in allen Preissegmenten ist ungebrochen

hoch; eine Trendwende in der Preisentwicklung ist weiterhin nicht absehbar. Im Mietsektor ist insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment – wie schon in den vergangenen Jahren – sehr stark.

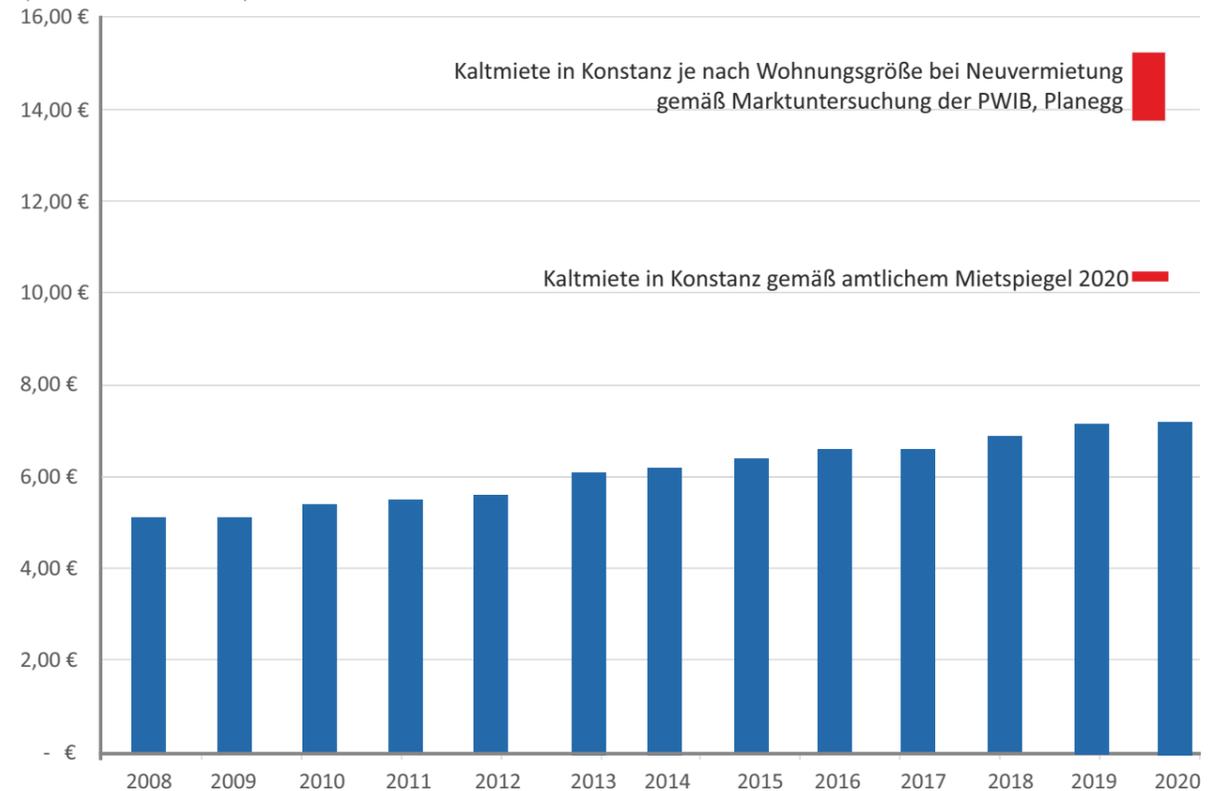


**„Möge unser SBK trotz hohen Investitionsaufwands in den Wohnungsbestand auch künftig zu den günstigsten privaten Vermietern in Konstanz zählen.“**

Erich Martin  
Verlagskaufmann

## Entwicklung der Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche kalt beim SBK

(ohne Gewerbeeinheiten)



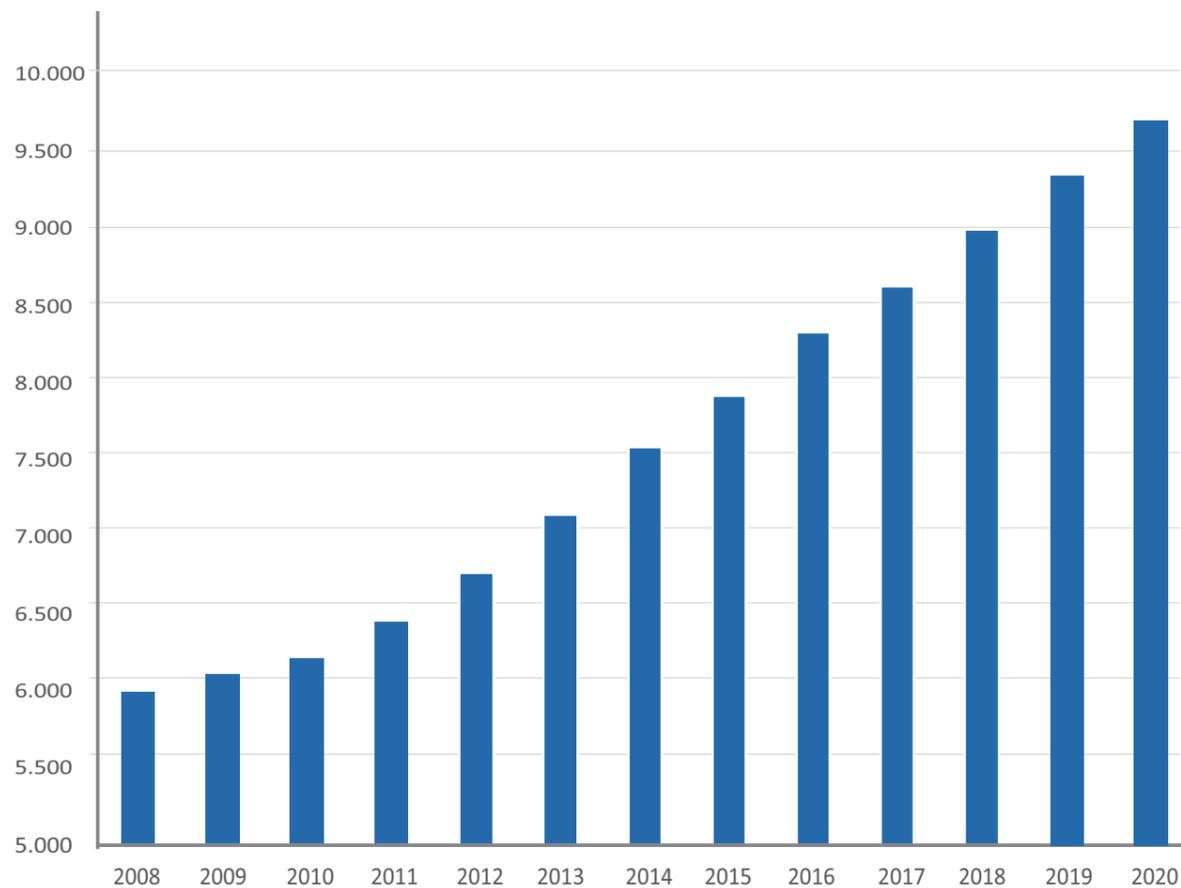
KONSTANZ

Schnetzthor

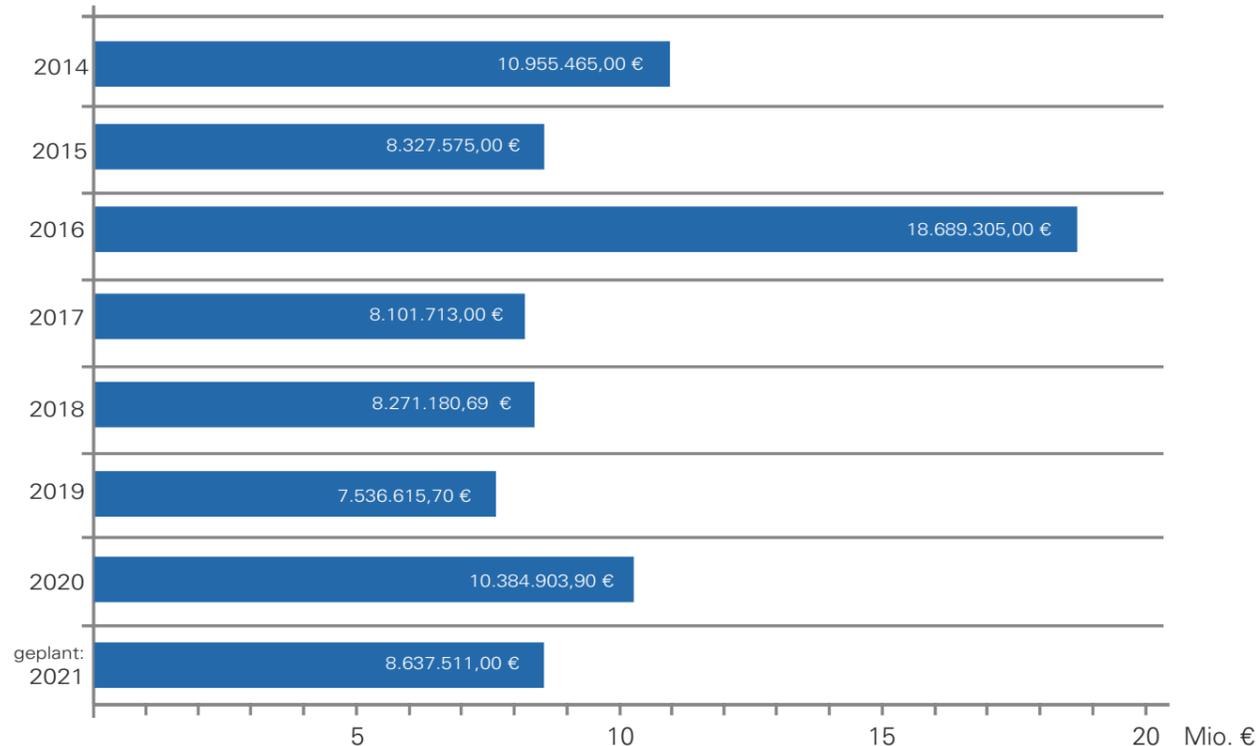


Schnetztor um 1890

## Mitgliederzahl



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



## Tätigkeit unseres Unternehmens

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

Neben der Bautätigkeit ist unser unangefochtenes Kerngeschäft die Vermietung, die Verwaltung und die Pflege des eigenen Wohnungsbestands. Dieses Kerngeschäft wird ergänzt durch die in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unserer Tochterunternehmen, die heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden. Diese Einnahmen dienen neben der Subventionierung, den Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere der Erhaltung unserer traditionell niedrigen Durchschnittsmieten auf dem an-

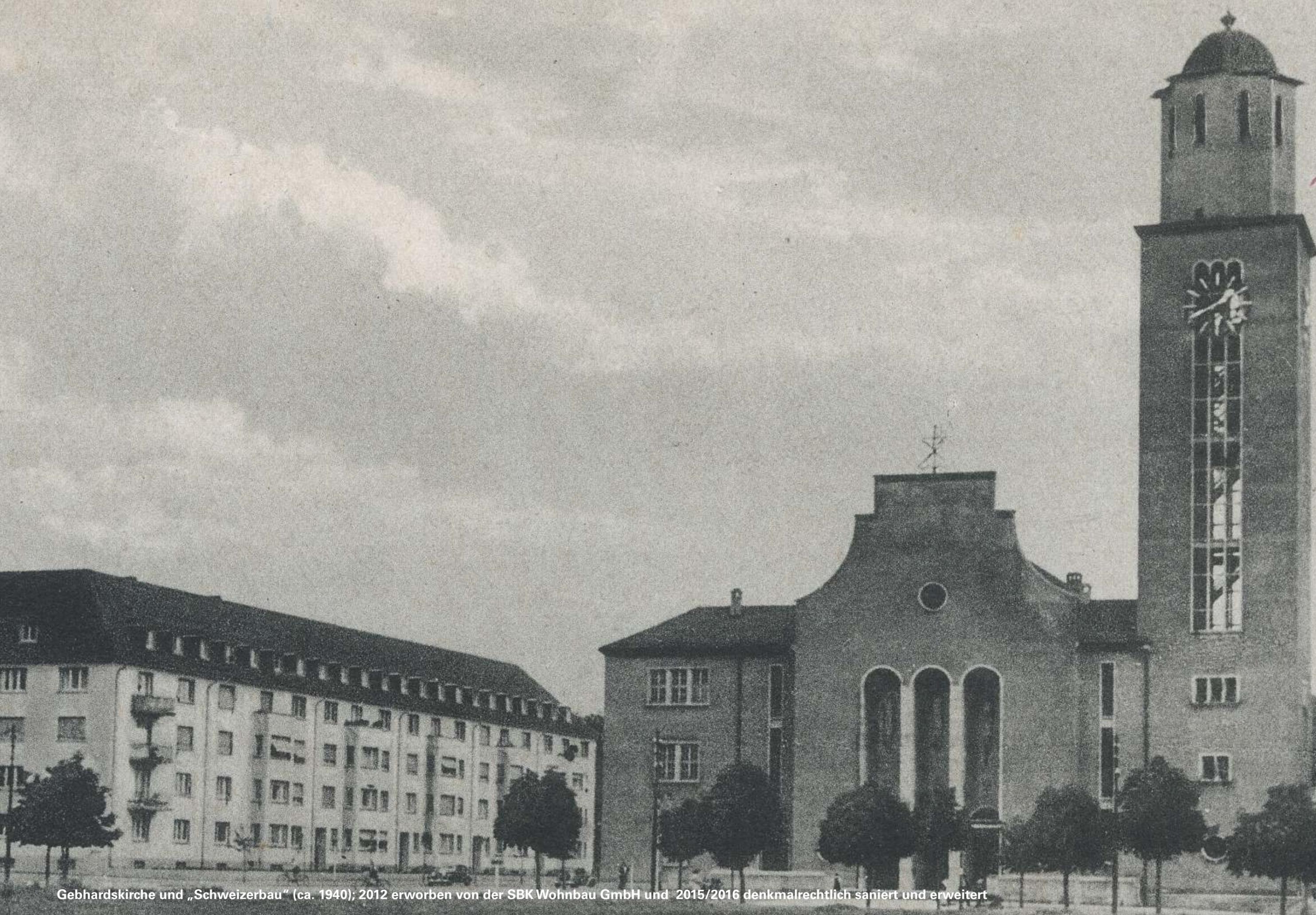
sonsten sehr hochpreisigen Konstanzer Wohnungsmarkt.

Mit über 10 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum sowie Gesamtinvestitionen seit 2014 von über 100 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 den Neubau und die Bestände und eines Zuwachses an Wohnungen von rund 400 Einheiten (teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt) dürften wir mit einer Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche von 7,13 EUR weiterhin der günstigste private Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

## Deutschlands teuerste Städte

Rang Stadt	Neubau*		Bestand		Neubau*		Bestand	
	Wohnung				Haus			
	Kauf		Miete		Kauf			
1 München	9.656	7.180	21,30	18,00	1.542.460	1.397.901		
2 Garmisch-P.	7.927	5.439	13,38	11,18	1.189.161	1.074.139		
3 Starnberg	7.837	5.871	16,72	14,23	1.320.417	1.182.013		
4 Fürstenfeldbruck	7.588	5.382	15,06	12,48	1.105.009	981.393		
5 Erding	7.535	5.302	14,10	12,09	1.092.726	987.060		
6 Dachau	7.496	5.597	16,05	13,47	1.222.199	1.106.238		
7 Freising	7.239	5.270	14,55	12,20	1.048.484	948.323		
8 Konstanz	7.203	5.074	16,15	12,78	1.202.270	1.030.366		
9 Stuttgart	7.123	4.816	17,71	14,21	1.119.435	988.456		
10 Frankfurt am Main	7.025	5.166	16,84	13,61	895.414	823.301		
...								
15 Lindau (Bodensee)	6.181	4.408	13,29	11,25	825.312	800.864		
...								
20 Überlingen	6.027	4.257	12,77	10,43	758.444	712.478		
...								
43 Friedrichshafen	5.091	3.596	12,42	10,15	695.700	653.538		
...								
50 Ravensburg	4.927	3.344	11,97	9,81	665.708	614.353		

\*Vergleich aller deutschen Städte ab 20.000 Einwohner. Preise pro m<sup>2</sup>. Basis Haus: 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 600 m<sup>2</sup> Grundstück. Basis Wohnung: 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlere Lage, Alter und Ausstattung. Stand 30.12.20. Quelle: Datenbank ImmoScout24 und Focus 9.4.21



Gebhardskirche und „Schweizerbau“ (ca. 1940); 2012 erworben von der SBK Wohnbau GmbH und 2015/2016 denkmalrechtlich saniert und erweitert

## Neubauvorhaben/Großsanierungen/Bestandserweiterungen/Neuerwerbungen

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben den durchgeführten 21 Wohnungseinzelmodernisierungen umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an ihren Bestandsgebäuden wie zum Beispiel die Modernisierung diverser Mehrfamilienhäuser in der Austraße, im Mondrauteweg, im Wollgrasweg sowie in der Maria-Ellenrieder-Straße vorgenommen. Darüber hinaus wurden neue Objekte erworben sowie Neubauten begonnen und abgeschlossen.

Gemeinsam mit anderen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften ist der SBK in Radolfzell am „Gesundheitszentrum am Park“ (Ärztehaus St. Meinrad) beteiligt. Daneben erwarb die Genossenschaft im benachbarten „Wohnpark St. Meinrad“ ein Mehrfamilienhaus. Beide Komplexe liegen an der Haselbrunnstraße und vor dem „alten Friedhof“.

Das Ärztehaus umfasst zehn Gewerbeeinheiten mit rund 3.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Alle Einheiten waren bereits kurz nach der Fertigstellung im November 2019 vermietet. Dies gilt auch für die zwei Penthousewohnungen mit rund 372 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Tiefgarage mit 37 Stellplätzen. Kunden der Gewerbeeinheiten können 44 oberirdische Parkplätze nutzen.

Das Gesundheitszentrum/Ärztehaus wird gut besucht und ist für die Genossenschaft ein erfolgreiches Projekt. Maßgeblich dafür sind die gute Erreichbarkeit und Ausstattung sowie die spektakuläre Architektur.

Beide Projekte zeigen, wie das strategische



**„Was wir heute mit Bedacht entscheiden, investieren und bauen, wird das Gesicht der Stadt von morgen prägen.“**

Sabine Geistler  
Rechtsanwältin

Beteiligungsmanagement und die daraus resultierenden Erträge dazu beitragen, dauerhaft niedrige Mieten für die genossenschaftlichen Wohnungen zu sichern.

Im „Wohnpark St. Meinrad“ entstanden seit Juni 2018 zwischen einer denkmalgeschützten Mauer, die einen parkähnlichen Grünzug umfasst, und der St. Meinradskirche Wohnungen direkt neben dem Ärztehaus.

Die zehn Wohnungen in dem von der Genossenschaft erworbenen Haus in der Haselbrunnstr. 40a wurden ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Wohnungen überzeugen mit einer sehr zentralen Lage in Radolfzell und durchdachten Grundrissen. Es entstanden vier 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf 2-Zimmerwohnungen mit etwa 50 und 60 m<sup>2</sup> und eine 3-Zimmer-DG-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen waren zum 1. September 2020 bereits vermietet.



Die Volksbank, Ärzte, eine Apotheke und ein Sicherheitstechnikunternehmen sind die Gewerbenmieter.



Im rechten Teil des Gebäudes (40a) erwarb die Genossenschaft zehn Wohnungen für ihre Mitglieder.

In Konstanz ist mit dem Aushub der Baugrube im Oktober 2020 der Startschuss für den Bau von 34 modernen, barrierearmen Wohnungen im Taborweg gefallen. Nach rund zweijährigen Verhandlungen und unzähligen öffentlichen Informationsveranstaltungen erhielten wir Ende 2019 die Baugenehmigung zur Erstellung der 34 Wohnungen im KfW-55-Standard.

Die Planungen sowie das Genehmigungsverfahren auf dem durch Erbpacht von der Katholischen Kirchengemeinde St. Suso vergebenen Grundstück waren aufwendig. So waren umfangreiche Vermessungsarbeiten nötig aufgrund der durch das Bauvorhaben

entstehenden mehreren Teilgrundstücke zum Betrieb der Kirche und zur Funktionsfähigkeit der Wohnanlage. Darüber hinaus mussten auch die Besonderheiten der Bebauung im sakralen Umfeld beachtet werden. Herausfordernd waren zudem die formell notwendigen Regelungen für die unter den drei Gebäudekomplexen und teilweise unter dem verbleibenden Kirchengrundstück liegende große Tiefgarage.

Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Spätsommer 2022 geplant.



Animation Bebauung Taborweg 2



Zahlen, Daten, Fakten zum Taborweg 2

## 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. Auch in 2020 haben wir wieder eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen und unzählige Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden durchgeführt.

Die starke Nachfrage in unserer Region würde die Vermietung unserer Bestände 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 zu erwartenden Einsparungen Rechnung tragen.

Im Rahmen unseres langfristigen Sanierungskonzepts in der Austraße ertüchtigten wir zwei weitere Mehrfamilienhäuser u. a. durch eine komplette Dachsanierung inklusive Neueindeckung, Dämmung der Speicherböden und Kellerdecken, Erneuerung der Fensteranlagen, Haus- und Nebentüren und der Außenanlagen.



Komplett sanierte Mehrfamilienhäuser in der Austraße 83/85

Im Wollgrasweg schritten die Maßnahmen im Rahmen unserer dort stattfindenden kompletten mehrjährigen Gewannsanierung planmäßig voran. Die sechs Gebäude mit jeweils zwei Eingängen werden seit 2019 schrittweise modernisiert. Nach den Nummern 17/19 und 21/23 folgten 2020 9/11 und 13/15. 2021 werden die Maßnahmen mit den Gebäuden 1/3 und 5/7 abgeschlossen sein.

Bei allen Gebäuden wurden neben der kompletten Instandsetzung der Dächer und Fassaden die Eingangstüren, Klappläden und Fenster erneuert. Durch die neu angelegten Balkone nahmen der Wohnkomfort und der Wohnraum für die Mieter deutlich zu.

Die neue Wärmeübergabestation mit Anschluss an das Nahwärmenetz der Stadtwerke ist die Grundlage, um alle Gebäude umweltfreundlich und kostengünstig mit Heizenergie zu versorgen. Auch die neuen Außenanlagen mit neuen Stellplätzen und Zugängen sind ein Gewinn.

In der Maria-Ellenrieder-Straße 3 wurden durch Teilsanierung und Modernisierung eine deutliche Steigerung des Mietkomforts, die Senkung des Energieverbrauchs und eine Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes erreicht. Es wurden unter anderem die Balkone und Laubengänge abgedichtet, die Dachterrassen im 5. OG erneuert und erweitert und ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht.

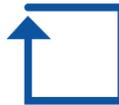


Zahlen, Daten, Fakten zur Quartierssanierung Wollgrasweg 1–23



Die Maria-Ellenrieder-Straße 3 in neuem Glanz:  
komplett runderneuert für mehr Komfort, mehr Sicherheit und geringeren Energieverbrauch



 1 Gebäude	 2.120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 520 m <sup>2</sup> Grundfläche
 9.700 m <sup>3</sup> umbauter Raum	 26 Wohnungen	 1.900 m <sup>2</sup> Fassadenfläche
 2.790 m <sup>2</sup> Geschossfläche		 Davon 370 m <sup>2</sup> Glasfläche

Zahlen, Daten, Fakten zur Maria-Ellenrieder-Straße 3

Ebenfalls erfolgte ein Ersatz sämtlicher Beleuchtungen im Treppenhaus und in der Tiefgarage mit Energiesparlampen und Bewegungsmeldern. Neue Bodenbeläge auf den Laubengängen, Fliesen auf den Balkonen, 140 neue Fenster mit neuen Rollläden, neue Glaselemente im Treppenhaus und eine neue Haustür nebst Briefkastenanlage runden die Sanierung ab.

Zu mehr Sicherheit für unsere Mieter führten die neue Beleuchtung des Eingangsbereichs, die höheren Geländer in den Laubengängen und die neuen Notüberläufe bei Starkregen oder Tauwetter auf den Flachdächern. Schlussendlich wurden noch die kompletten Fassaden und Treppenhäuser gestrichen.



**„In Zeiten stark steigender Mietpreise braucht es eine Wohnbaugenossenschaft, die in Konstanz bezahlbaren Wohnraum anbietet. 125 Jahre SBK stehen für eine verantwortungsvolle Mietpreisgestaltung.“**

Klaus Ruschmann  
Gesamtschullehrer  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender



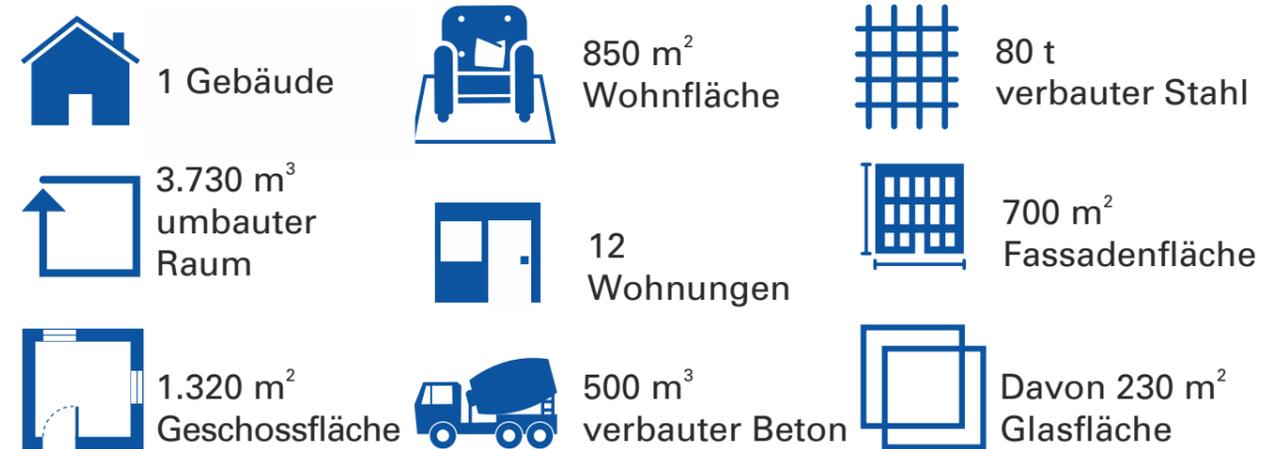
**„Gemeinsam mit den Töchtern SBK Wohnbau GmbH und SBK Immo-Service GmbH ist die Genossenschaft für weitere erfolgreiche Jahre gut gerüstet.“**

Peter Sautter  
Dipl.-Ing. (FH)

Seit Anfang Oktober 2020 sind zwölf neue, großzügigen Wohnungen im Mondrauteweg 8a an Genossenschaftsmitglieder und ihre Familien vermietet.

Das Gebäude mit seinen 850 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstand durch Nachverdichtung auf einem über 12.000 m<sup>2</sup> großen genossenschaftseigenen Grundstück. Ein modernes Blockheizkraftwerk versorgt das neue Gebäude wie auch die benachbarten Bestandshäuser im Mondrauteweg. Damit sind die neuesten energetischen Anforderungen bei geringsten CO<sub>2</sub>-Emissionen erfüllt.

Im Rahmen der Gewannsanierung in Wollmatingen entstehen parallel zur Renovierung der Bestandshäuser im Mondrauteweg durch Ausbau der Dachgeschosse im Zeitverlauf weitere zehn neue Wohnungen.



Zahlen, Daten, Fakten zum Neubau im Mondrauteweg 8a





Konstanz.

Marktstätte.

Marktstätte um 1900

## Zinsentwicklung der vergangenen 10 Jahre



Quelle: obs/Interhyp AG

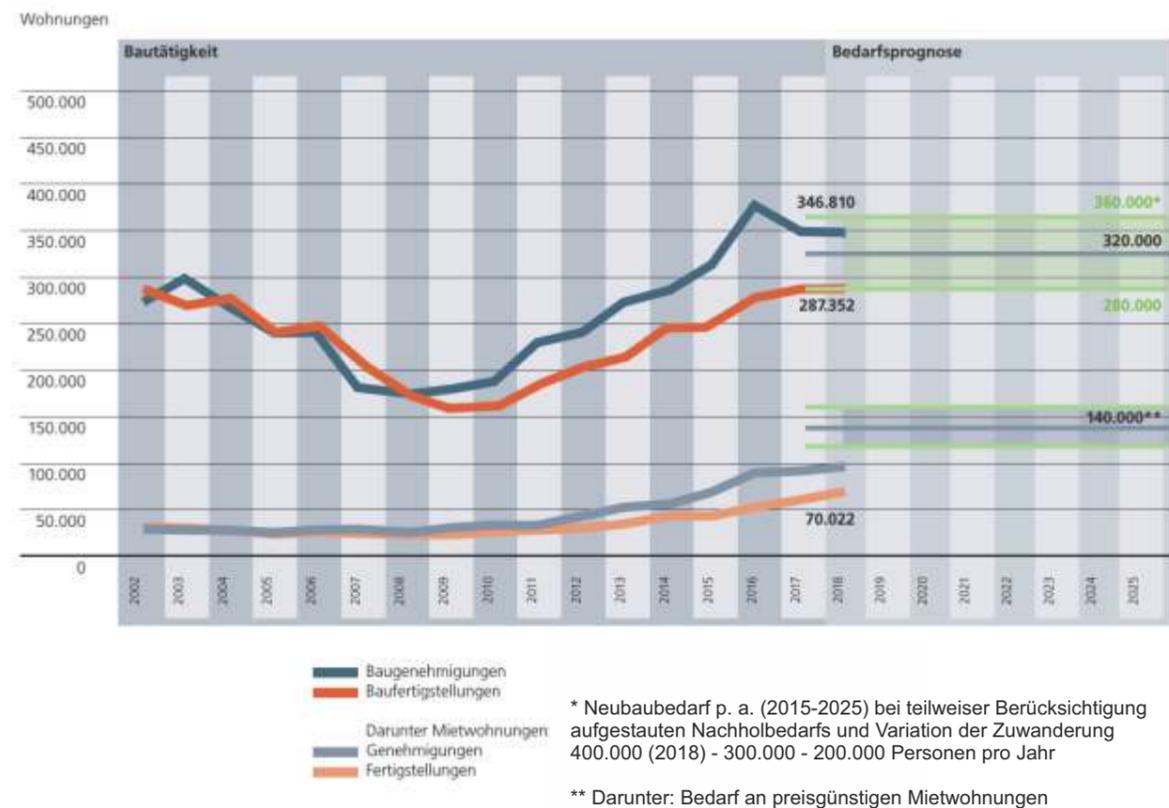
## Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Im Bereich der Spareinrichtung können wir wieder auf eine überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Einlagen zum Jahresende blicken. Unsere Mitglieder profitieren, trotz des historisch niedrigen Zinsniveaus, von vergleichbar 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 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, die ganzheitliche, kompetente Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung positiv. Mit über 8.100 Sparern, verteilt auf über 10.000 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren noch einmal um rund 1,3 Mio. EUR auf nunmehr 49,6 Mio. EUR an.

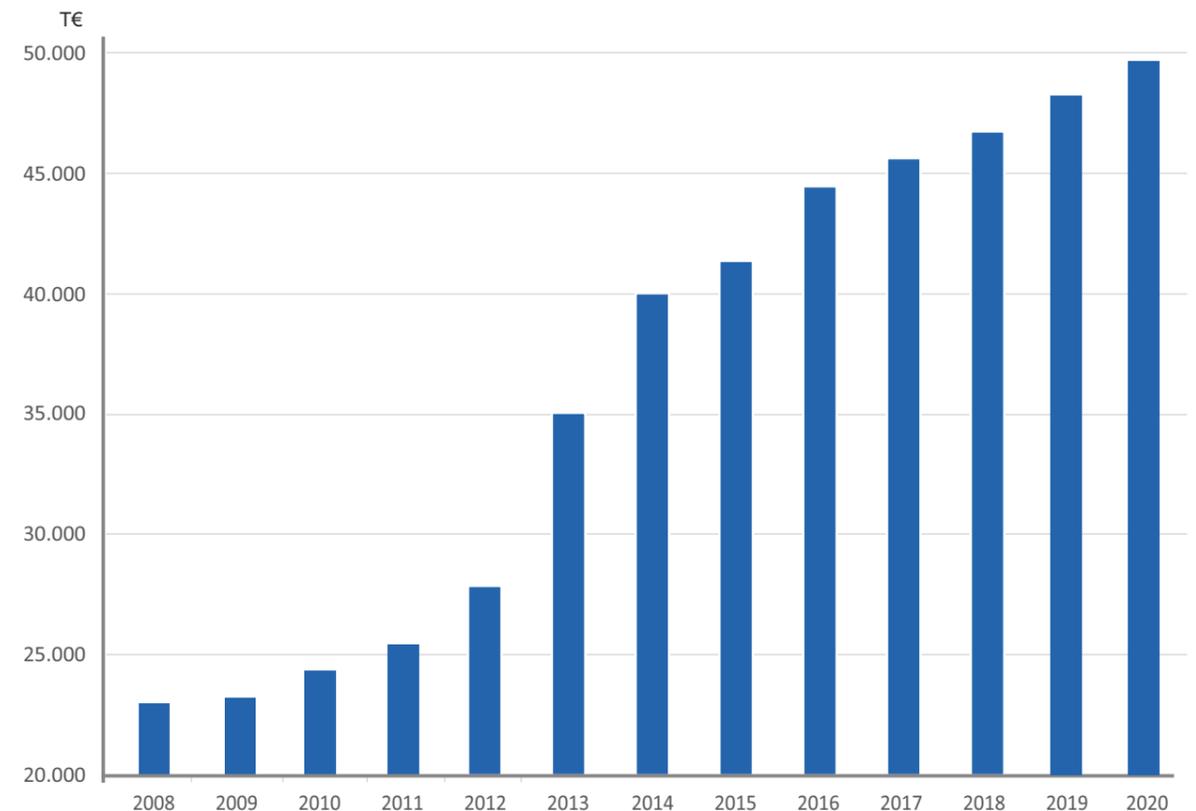
Auch im Berichtszeitraum durften wir wiederum 391 Neumitglieder begrüßen, sodass unsere Mitgliederzahl auf über 9.600 stieg.

## Fertigstellungen und Bautätigkeit und Wohnungsbedarf bis 2025



Quelle: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020, GdW

## Entwicklung der Spareinlagen





Sanatorium „Büdingen“ um 1950

## Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz hat zwei Tochtergesellschaften: die SBK Wohnbau GmbH und die SBK Immo-Service GmbH. Neben der Vermietung unserer Geschäftsstelle an die Genossenschaft sowie ihrer eigenen Bestände – den Objekten St.-Gebhard-Platz 24–30/Zähringerplatz 2 sowie Berchenstraße 57 – war die SBK Wohnbau GmbH in der Vergangenheit für das Bauträgergeschäft in unserem Verbund zuständig. Nach den nicht unerheblichen Gewinnbeiträgen aus diesem Geschäftsfeld in den vergangenen Jahren stellte sich aktuell die Suche nach geeigneten Grundstücken im Berichtszeitraum leider aus vielerlei Gründen als schwierig dar, sodass derzeit kein Bauvorhaben ansteht.

Auch haben wir uns schon vor geraumer Zeit geschäftspolitisch entschlossen, sämtliche Objekte oder unbebaute Grundstücke auch in den Tochterunternehmen generell nicht mehr zu veräußern, sondern sie langfristig für den Eigenbestand zu erwerben oder zu halten.

Die durch die SBK Immo-Service GmbH in Radolfzell erworbenen 128 Wohn- und Geschäftseinheiten, verteilt auf fünf Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet und durch weitere Optimierungen des Gebäudemanagements in ihrer Wirtschaftlichkeit gesteigert, vor allem durch die sich erheblich positiv auf die Rendite auswirkenden Regel- und Sondertilgungen sowie Umschichtungen unserer Bestandsdarlehen unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus im Rahmen unseres Kreditmanagements.

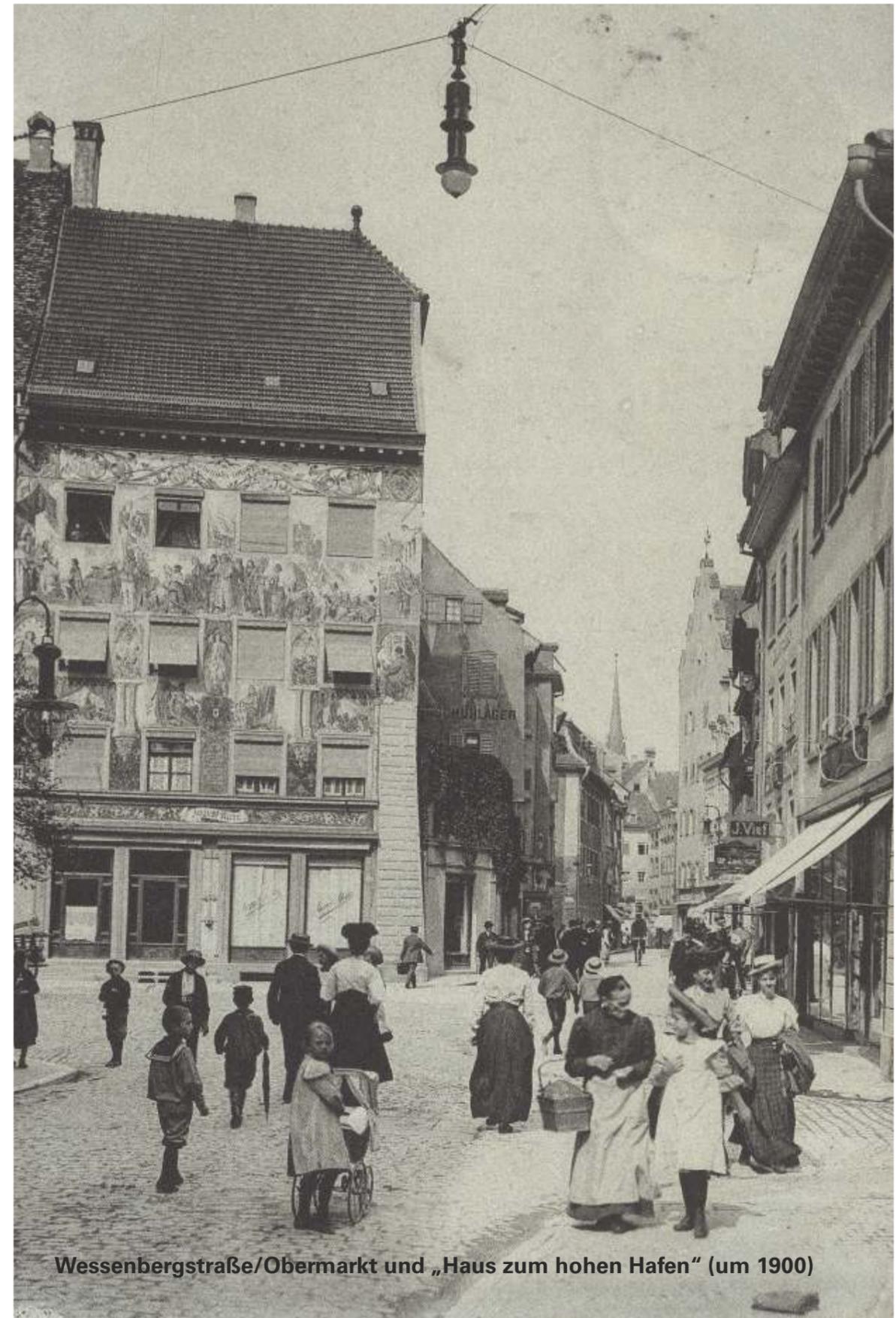
Solche Optimierungen trugen insgesamt zur Steigerung der Rendite der Eigenobjekte in unseren Tochterunternehmen bei.

Bezüglich der sich im Gebäudekomplex „Seegarten“, Hegaustraße 7–11, befindlichen fünf Objekte führen wir im Zeitverlauf einen Ersatz der alten, dezentralen Heizungsanlagen durch und ersetzen sie CO<sub>2</sub>-mindernd durch BHKW inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung.

Die Erbringung von Dienstleistungsgeschäften für Mitglieder, Mieter und teilweise auch für Dritte tragen zur Abrundung unseres Angebots bei. Der hauseigene Handwerkserservice wurde im Berichtszeitraum weiter ausgebaut sowie personell aufgestockt. Zusätzlich zu den Kosteneffekten trägt vor allen Dingen die Schnelligkeit durch den Einsatz eigener Mitarbeiter in 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 17 % beteiligt. Sämtliche Beteiligungen konnten im Berichtszeitraum positive Ergebnisse ausweisen.

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



Wessenbergstraße/Obermarkt und „Haus zum hohen Hafen“ (um 1900)



Blick auf die Jugendherberge und die Mainau um 1930

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Sachanlagevermögen wuchs um rund 7,3 Mio. EUR, im Wesentlichen bedingt durch die Aktivierung der Sanierungs- und Erweiterungsbaumaßnahmen des Objekts Maria-Ellenrieder-Straße 3, den Neubau unseres 12-Familienhauses im Mondrauteweg 8a sowie die Sanierungskosten und Ausbaumaßnahmen der Bestandsmehrfamilienhäuser im Wollgras- und Mondrauteweg, den Kauf eines Mehrfamilienhauses in Radolfzell, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,4 Mio. EUR. Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände wurden erneut überdurchschnittliche Mittel in Höhe von 35,71 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive aktivierter Leistungen aufgewandt.

Zum Bilanzstichtag betrug das Anlagevermögen rund 115 Mio. EUR, was einem Anteil von 92,4 % der Bilanzsumme entspricht. Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, beträgt rund 9,5 Mio. EUR. Die flüssigen Mittel sanken trotz des Erwerbs des komplett aus Eigenmitteln finanzierten neuen Mehrfamilienhauses und des Einsatzes umfangreicher Eigenmittel in unsere Neubau- und Sanierungsmaßnahmen lediglich um 736 TEUR auf 6,6 Mio. EUR. Für die in 2021 anstehenden Investitionen werden Eigenmittel sowie ausschließlich öffentliche Förderdarlehen eingesetzt. Die Liquiditätslage ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt über 30 Mio. EUR und somit 25,8 % (Vorjahr 25,0 %) der Bilanzsumme. Diese stieg von knapp

121 Mio. EUR um 4,3 Mio. Euro auf über 125 Mio. EUR. Die gute Ertragslage der Genossenschaft wird weiterhin von Erträgen aus der Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Umsatzerlöse konnten noch einmal um 351 TEUR auf nunmehr 13,1 Mio. EUR, das Rohergebnis um 267 TEUR auf 8,3 Mio. EUR nach einer Steigerung um 466 TEUR im Vorjahr erhöht werden. Der Jahresüberschuss steigt für das Geschäftsjahr um 108 TEUR gegenüber dem Vorjahr auf knapp 2,3 Mio. EUR an, was eine Einstellung in die Ergebnisrücklagen von knapp 2 Mio. EUR ermöglicht.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, die Eigenkapitalquote beträgt 25,84 %, die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,1 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 35,6 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert.

Die Sparanlagen sind mit Kündigungsfristen von drei bis 48 Monaten ausgestattet. Bei der Sondersparform ist eine Kündigungssperrfrist von zwölf Monaten der dreimonatigen Kündigungsfrist vorgeschaltet.

Alle unsere Aktivitäten führten zu einem EBITDA von über 5,6 Mio. EUR und zu einem Jahresüberschuss von knapp 2,3 Mio. EUR.

## Deckungsbeitragsrechnung aus den Leistungsbereichen

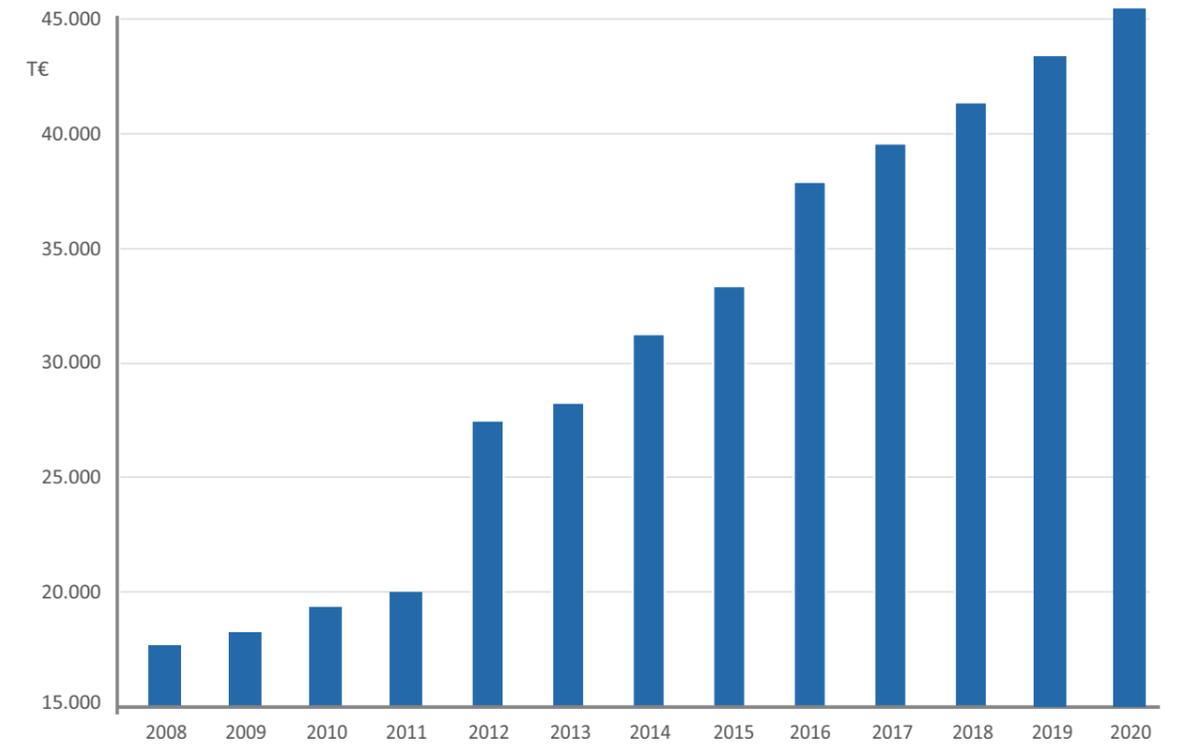
	2019	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Leistungsbereiche</b>			
Hausbewirtschaftung	3.901	4.118	217
Verkaufstätigkeit	380	437	57
Energielieferung, sonst. Leistungen	90	71	-19
Kapitaldienst	-56	-63	-7
<b>Summe der Deckungsbeträge</b>	<b>4.315</b>	<b>4.563</b>	<b>248</b>
Verwaltungsaufwand	2.237	2.380	143
Betriebsergebnis	2.078	2.183	105
Übrige Rechnung	97	100	3
Jahresüberschuss	2.175	2.283	108
Einstellung in Rücklagen	1.894	1.997	103
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>281</b>	<b>286</b>	<b>5</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

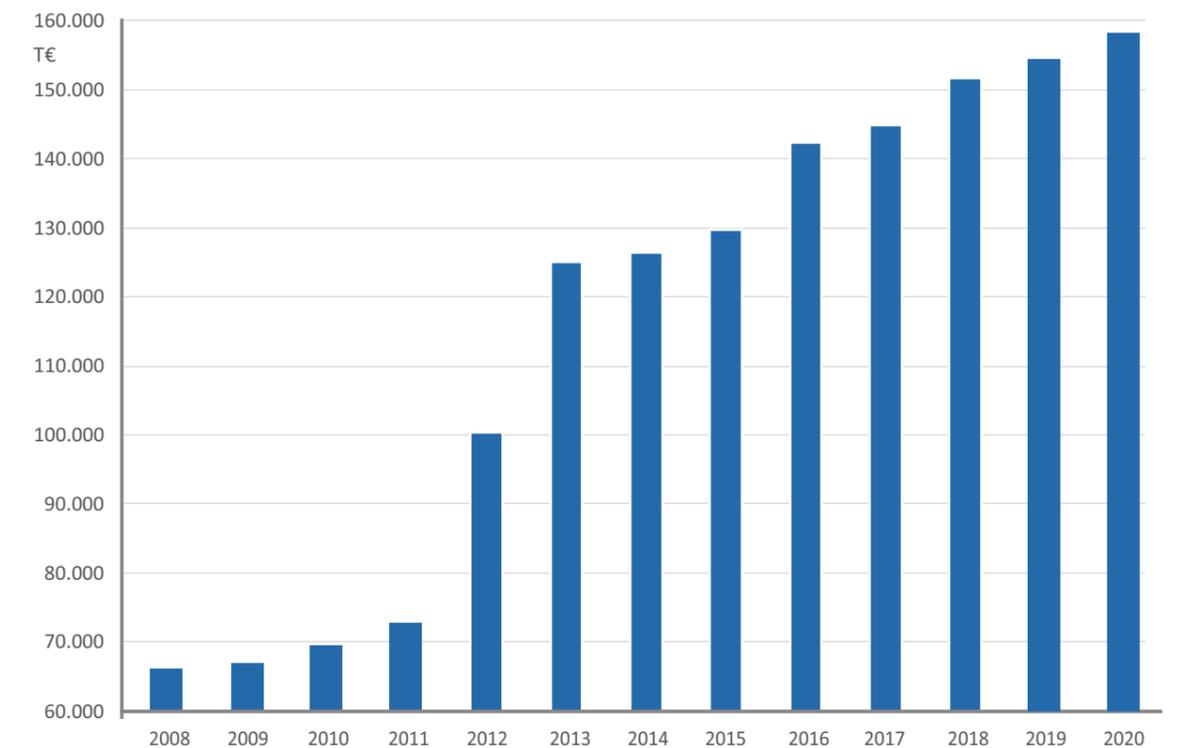
	2018	2019	2020
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	23,6	25,0	25,8
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	6,3	7,2	7,1
Fluktuationsrate in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	6,4	5,8	5,4
Mietenmultiplikator in % (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerung)	9,9	9,6	10,0
Zinsdeckung in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerung)	14,7	13,3	12,3
EBITDA in T€ (Jahresergebnis+Fremdkapitalzinsen+Steuern von EK und Ertrag+Abschreibungen)-Zinserträge+/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge)	5.086	5.520	5.642



### Eigenkapital im Verbund (nicht konsolidiert)



### Bilanzsumme im Verbund (nicht konsolidiert)



## Chancen und Risiken

Auch im Berichtszeitraum setzt die Genossenschaft die seit Jahren anhaltende positive Entwicklung fort. Die soliden Vermögens- und Finanzstrukturen konnten weiter ausgebaut und die vorjährigen Ergebnisse noch einmal übertroffen werden.

Unser durchschnittliches Mietpreisniveau ist für ein privates Wohnungsunternehmen an einem Hochpreismarkt wie Konstanz beispiellos niedrig und enthält erhebliche Anpassungspotenziale. Die Mieten werden hausintern nicht durch die Mietpreisbremse oder einen amtlichen Mietspiegel, sondern durch eigens für uns aufgestellte Grundsätze auf niedrigem Niveau gehalten.

In dem in 2020 turnusgemäß aktualisierten Konstanzer Mietspiegel sehen wir ein weiter beträchtlich steigendes Bestandsmietniveau, von dem unsere Durchschnittsmieten erheblich nach unten abweichen.

Nach Einschätzung des Vorstands wird sich das Umfeld der geschäftlichen Tätigkeit unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken – auch in den in Personalunion betriebenen Tochterunternehmen – dennoch zeitnah erkennen und angemessen auf sie reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches Überwachungssystem. Dieses beinhaltet u. a. Innenrevision, Controlling, Compliance, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtungen und eine zeitnahe aktualisierte 5-Jahres-Unternehmensplanung, inkl. der Verbundebene. Im Bauwesen erkennen wir Risiken durch

enge, zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus und des Ausbaus durch fortlaufende und kontinuierliche Analysen. Somit können aus unserer Sicht eventuelle Risiken frühzeitig identifiziert, gemessen und diesen ggf. gegengesteuert werden.

Die Ausgestaltung des Risikomanagements ist bestimmt durch unsere nachhaltige Geschäfts- und Risikostrategie. Diese zeigt auf, mit welchen strategischen Zielen und Maßnahmen wir die langfristige Existenz unserer Baugenossenschaft nachhaltig sichern wollen.

Die Strategieumsetzung erfolgt entsprechend dem Regelkreis aus Planung, Steuerung und Soll-Ist-Vergleich. Die Umsetzung wird durch geeignete Maßnahmenpläne unterstützt. Diese beinhalten insbesondere:

- Ertrags- und Kostenmanagement zur Sicherstellung einer nachhaltig ausreichenden Ertragskraft
- Portfolio- und Investmentmanagement zur Sicherstellung einer nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestands
- Risikomanagement zur Sicherstellung der Risikotragfähigkeit
- Projektmanagement zur Sicherstellung des Bestands
- Strukturelle Maßnahmen zur Eigenkapitalbindung, zur Portfoliooptimierung und zur Nachhaltigkeit
- Personelle Maßnahmen (Besetzung, Qualifikation, Motivierung, Zufriedenheit)

Aufgrund dieser Analysen aller unsere Unternehmen beeinflussenden Faktoren sehen wir insgesamt keine erheblichen

Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen oder einen wesentlich negativen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

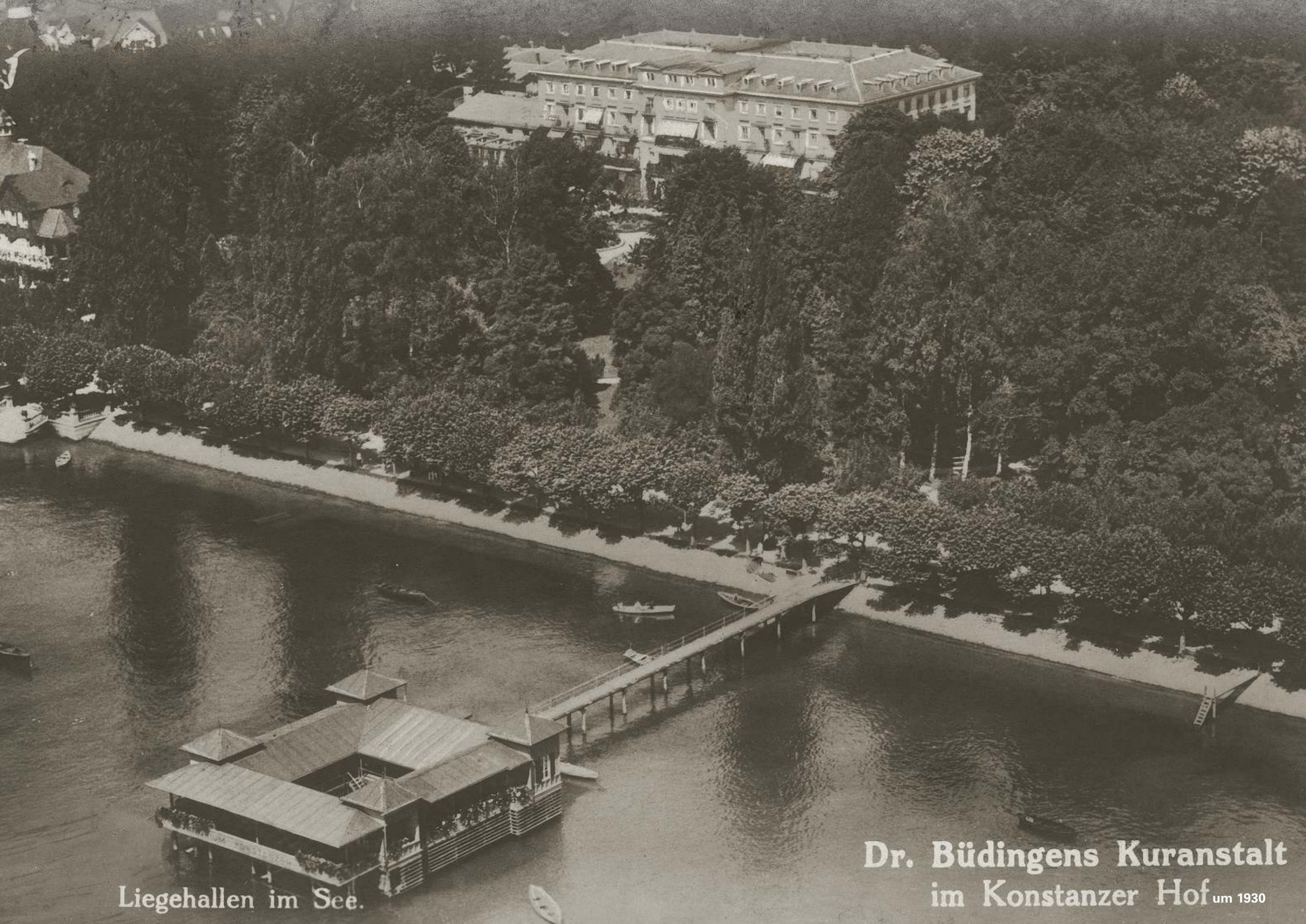
Bedenken könnten für Wohnbaugenossenschaften generell darin bestehen, dass die Mieter der Wohnungen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Aufgrund der vorherrschenden positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region sowie unserer moderaten Mieten ist das Risiko begrenzt. In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum, festzustellen.

Dieser Nachfragemarkt bestätigt uns weiter darin, adäquate Neubaumaßnahmen – inkl. des von uns in den letzten Jahren favorisierten Ausbaus von Dachgeschossen – konsequent weiter voranzutreiben. Dabei legen wir Wert auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio, das unseren Mitgliedern und Mietern ein modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen in guter Lage ermöglicht.

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

Für unsere Neubauten sowie die energetischen und altersgerechten Sanierungen wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt. Wir beobachten zeitnah und 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.

Gefahren aus Zahlungsstromschwankungen aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen bzw. der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge und Spareinlagen mit festen Zahlungsterminen existieren nicht. Die Genossenschaft konnte den Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit nachkommen. Eingeräumte Skontizahlungen wurden konsequent genutzt.



Liegehallen im See.

Dr. Büdingens Kuranstalt  
im Konstanzer Hof um 1930

## Ausblick

Trotz der noch immer anhaltenden Coronapandemie erwarten wir in unserem Kerngeschäft, der Wohnungsvermietung, keine nennenswerten Mietausfälle, ebenso wenig wie im Bereich der Gewerbevermietung, die bei uns einen untergeordneten Anteil des Umsatzes ausmacht.

Die Erfahrungen des vergangenen Jahres haben gezeigt, dass es im Bereich des Neubaus, der Wohnungseinzelmodernisierung in unbewohntem Zustand und der Gebäudegeschossaufstockung sowie bei Sanierungen der Gebäudehülle, der Außenanlagen und der Treppenhäuser zu keinen Behinderungen durch die Pandemie kommen wird. Im Bereich der Renovation, Sanierung und Reparatur in bewohntem Zustand sind neben erhöhten Aufwendungen für die Hygiene auch ein höherer Beratungsbedarf der Mieter und damit ein größerer Zeitaufwand wahrscheinlich.

Ebenfalls rechnen wir aufgrund der seit November 2020 bestehenden Geschäftsstellenschließung mit erhöhtem Beratungsaufwand im Bereich Spar- und Mitgliederwesen und weiter steigenden EDV-Kosten, unter anderem durch Schaffung von Homeoffice-Arbeitsplätzen, damit einhergehend gestiegenen Datenschutzerfordernissen und erhöhten Aufwendungen zur Abwehr von Cyberkriminalität.

Nach rund zweijährigen Verhandlungen und unzähligen öffentlichen Informationsveranstaltungen erhielten wir Ende 2019 die Baugenehmigung zur Erstellung weiterer 35 moderner, barrierearmer Wohnungen im KfW-55-Standard. Die auf drei Gebäude verteilten

Wohnungen mit rund 2.450 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden auf einem in Erbpacht von der katholischen Kirchengemeinde St. Suso vergebenen Grundstück mit 2.560 m<sup>2</sup> Fläche in guter, stadtnaher Lage im Taborweg erstellt werden. Nach umfangreich notwendiger Planungsarbeit konnten wir Ende des Jahres mit den Bauarbeiten beginnen und sind zuversichtlich, sie im Spätsommer 2022 beenden zu können.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin günstig auswirken. Nach Einschätzung des Vorstands wird sich das Umfeld der geschäftlichen Tätigkeit unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern. Wir gehen daher auch für 2021 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg, noch einmal verstärkt in der Bodenseeregion, ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands im Dreiländereck zurückzuführen. Nachdem der Konstanzer Immobilienmarkt in den vorangegangenen Jahren schon erhebliche Preisanstiege erfahren hat, haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum weiter erhöht. Gleiches gilt, wenn auch in etwas verringertem Maß, für die erzielbaren Mieten. Die Kernstadt Konstanz – dort befindet sich der größte Teil unserer Bestände – ist von dieser Entwicklung besonders betroffen.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen der jährlich stattfindenden Klausurtagung umfangreich über das vergangene Jahr der

Genossenschaft und der Verbundunternehmen berichten lassen und gemeinsam mit dem Vorstand den Investitionsplan und, daraus resultierend, den Finanz- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 genehmigt. Auch wurden sämtliche uns zu diesem Zeitpunkt bekannten sowohl städtischen als auch privaten Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und für unser Unternehmen priorisiert. Gleiches gilt für die Chancen und Risiken des städtischen „Bündnisses für Wohnen“, dem wir beigetreten sind. Zudem wurden sämtliche uns bekannten sonstigen wohnungswirtschaftlich relevanten Informationen gewürdigt und in die strategischen Überlegungen miteinbezogen.

Wo notwendig, werden wir die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands 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 2021 planen wir den Umsatzerlösen angepasste umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals.

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. Prognoseunsicherheiten können sich insbesondere bei nicht erwarteten bzw. nicht geplanten Instandhaltungsaufwendungen naturgemäß ergeben. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll-Ist-Vergleiche durchgeführt und analysiert.

Die zu erwartenden Ergebnisse der einzelnen Unternehmen sowie der gesamten Verbundebene wurden für 2021 realistisch geplant und jeweils im Rahmen einer 5-Jahresplanung sowohl einzeln als auch gesamtweitlich 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.

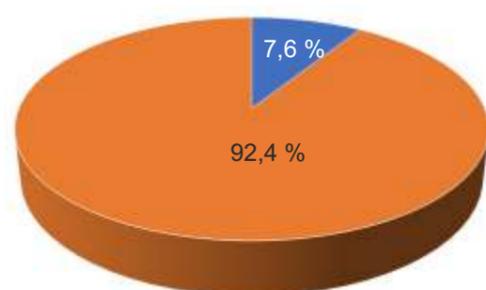
Das Zinsänderungsrisiko – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung und die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite in unterschiedlichen Laufzeitenbändern – beobachten wir fortwährend, um im Rahmen unseres aktiven Zins- und Laufzeitenmanagements zeitnah und angemessen reagieren zu können. Gleiches gilt für die sonstigen unternehmerischen Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politischen Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten.

Der Vorstand erwartet insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die gut gepflegten Geschäftsbeziehungen zu Banken, Sparern, Mitgliedern, Handwerkern sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern nachhaltig die künftige Entwicklung unseres Unternehmens.

Wir gehen daher auch für 2021 von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

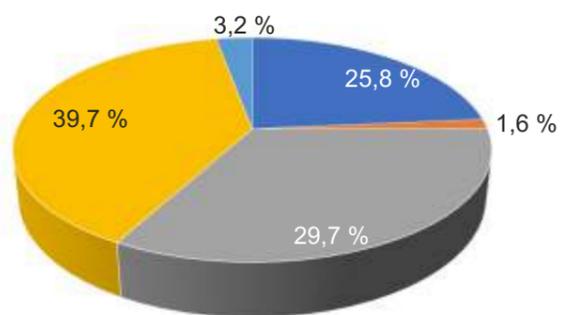
	2020		2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	115.574	92,4	110.714	91,6	4.860
Umlaufvermögen, RAP	9.501	7,6	10.107	8,4	-606
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>125.075</b>	<b>100,0</b>	<b>120.821</b>	<b>100,0</b>	<b>4.254</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	7.388	5,9	7.287	6,0	101
Rücklagen	24.650	19,7	22.647	18,7	2.003
Bilanzgewinn	286	0,2	281	0,2	5
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Rückstellungen	1.987	1,6	1.716	1,4	271
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	37.193	29,7	36.807	30,5	386
Spareinlagen	49.608	39,7	48.381	40,0	1.227
Sonstige, andere Verbindlichkeiten, RAP	3.963	3,2	3.702	3,1	261
<b>Gesamtkapital</b>	<b>125.075</b>	<b>100,0</b>	<b>120.821</b>	<b>100,0</b>	<b>4.254</b>

Aktiva 31.12.2020



■ Umlaufvermögen, RAP  
■ Anlagevermögen

Passiva 31.12.2020



■ Spareinlagen    ■ Rückstellungen  
■ Verbindlichkeiten Kreditinstitute/-geber  
■ Sonstige Verbindlichkeiten, RAP  
■ Eigenkapital

## 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, Umsetzungsideen und Strategien bestätigt heute wie während der vergangenen 125 Jahre die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

In einer schnelllebigen Zeit, in der sich Aufgaben und Strukturen in nie da gewesener kürzester Zeit 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 Vertreterinnen und 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 unermüdelichen Einsatz, die hervorragende Arbeit und ihr großes persönliches Engagement.

R. Buser

W. Lang

## Das SBK-Team im Mai 2021



### Wohnungsverwaltung

Marko Franke  
 Ramona Friedrich  
 Thomas Utz (Abteilungsleitung)  
 Kathrin Hillgruber



### Technik

Angelika Klukas  
 Ingo Kupferschmid  
 Regina Kuhn-Berberich (Bereichsleitung)  
 Silke Wurst  
 Paul Jeni



### Handwerkerservice

Alexander Lominoga  
 Udo Liehner  
 Paul Bäuerlein



### Bank und Vertrieb

Lars Weltin  
 Michael Voigt (Bereichsleitung, ppa)  
 Clarissa Mauz  
 Siegfried Hamm (Abteilungsleitung, ppa)



### WEG-Verwaltung

Marianna Beständig  
 Wolfgang Olsen



### Assistenz

Christina Küssner  
 Daniela Beck



### Unternehmenssteuerung/Controlling

Melanie Satici  
 Sanja Babic  
 Giusy Rizzo  
 Bernd Meßmer  
 (Generalbevollmächtigter, ppa)  
 Claudia Ehrle

## Bericht des Aufsichtsrats



Der Spar- und Bauverein Konstanz eG hat sich auch im 124. Geschäftsjahr nicht nur positiv entwickelt, sondern eines der besten Jahresergebnisse unserer Geschichte überhaupt erwirtschaftet. Trotz der Folgen der Ausbreitung der SARS-CoV-2-Viruspandemie und der generell schwierigen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt übertrifft das Jahresergebnis erneut die Planungen.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand wiederum in seiner Geschäftsführung. In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats nach den Neuwahlen in der Vertreter\*innenversammlung 2020, diverser Ausschusssitzungen und einer Klausur, die wie verschiedene Sitzungen aufgrund des „Ge-

setzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie in Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ im Umlaufverfahren erfolgten, befasste sich der Aufsichtsrat mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements, um Mehrwerte für die Mitglieder der Genossenschaft zu generieren und unser Unternehmen gut für die Zukunft aufzustellen.

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 2020 wurden wiederum vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im Zeitraum vom 7.12. bis 11.12.2020 prüfungsvorbereitend und vom 1.3. bis 12.3.2021 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 wiederum an und empfiehlt der Versammlung der Vertreterinnen und Vertretern, den Jahresabschluss 2020 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen aufzuteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2020 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war im Jahr 2020 erneut konstruktiv und vertrauensvoll. Der Aufsichtsrat wurde stets zeitnah mit allen Informationen versorgt und über alle Entwicklungen informiert.

Für den Einsatz, der zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie ein hohes Maß an Flexibilität und Innovation erforderte, spricht der Aufsichtsrat seinen ausdrücklichen Dank an die Vorstände Ralph Buser und Winfried Lang sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft aus.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2020 sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat am 18.3.2021 zu.

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

- a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 286.417,57
- b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 228.338,41

- c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 1.768.626,00

Wir empfehlen deshalb den Vertreterinnen und Vertretern, dem Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 228.338,41 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 1.768.626,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 286.417,57) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2021

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender



Kloster-Kaserne (um 1900)

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		8,00	455,74
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.542.130,51		93.729.719,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.360.198,70		3.422.463,84
Grundstücke ohne Bauten	19.111,81		19.111,81
Bauten auf fremden Grundstücken	148.191,52		166.715,46
Technische Anlagen	476.002,04		577.806,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	256.948,13		306.416,95
Anlagen im Bau	1.564.770,49		961.728,01
Bauvorbereitungskosten	33.913,59		357.341,59
		104.401.266,79	99.541.303,73
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.085.000,00		11.085.000,00
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00		2.500,00
		11.172.500,00	11.172.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		115.573.774,79	110.714.259,47
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.298.209,14		2.274.755,17
Andere Vorräte	34.332,71		40.254,20
		2.332.541,85	2.315.009,37
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	16.416,51		13.309,87
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.465,59		20.866,59
Sonstige Vermögensgegenstände	183.191,64		74.882,28
		205.073,74	109.058,74
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		6.644.448,31	7.381.183,30
Rechnungsabgrenzungsposten		319.106,00	301.725,00
<b>Bilanzsumme</b>		125.074.944,69	120.821.235,88

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.200,00		112.500,00
der verbleibenden Mitglieder	7.275.110,22		7.160.439,31
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.300,00		14.100,00
		7.387.610,22	7.287.039,31
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 489,78 (€ 560,69)			
		114.584,80	108.864,80
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.875.465,72		3.647.127,31
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 228.338,41 (€ 217.475,68)			
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen	18.537.261,00		16.768.635,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.768.626,00 (€ 1.676.650,00)		24.534.588,03	22.537.623,62
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.283.381,98		2.174.753,23
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.996.964,41	286.417,57	1.894.125,68
		32.323.200,62	30.214.155,28
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellung für Pensionen	1.192.729,00		1.114.933,00
Sonstige Rückstellungen	794.139,00		600.886,00
		1.986.868,00	1.715.819,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.741.058,74		32.811.560,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.452.260,01		3.994.851,56
Spareinlagen	49.608.395,29		48.381.066,72
Erhaltene Anzahlungen	2.468.327,29		2.493.558,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.240.049,79		933.467,54
Sonstige Verbindlichkeiten	209.947,26		236.462,93
davon aus Steuern: € 32.414,43 (€ 55.041,72)		90.720.038,38	88.850.967,87
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 238,04 (€ 466,23)			
		44.837,69	40.293,73
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Bilanzsumme</b>		125.074.944,69	120.821.235,88

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020–31.12.2020**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus Hausbewirtschaftung	12.507.335,52		12.194.063,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	440.000,00		390.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.730,48	13.153.066,00	217.917,00
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		23.453,97	152.933,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		4.600,00	5.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		117.269,74	115.158,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.998.886,90		5.043.653,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.934,61		10.075,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.085,61	5.029.907,12	20.095,11
<b>Rohergebnis</b>		8.268.482,59	8.001.248,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.341.359,98		1.265.897,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: € -10.583,10 (€ -19.651,71)	239.487,67	1.580.847,65	222.218,51
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.429.716,02	2.294.304,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		730.741,46	682.249,79
Erträge aus Beteiligungen	100.000,00		100.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	50,00		100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Verwahrentgelt € -26.744,97 (€ -2.100,83)	-20.547,22	79.502,78	1.060,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.034.564,55	1.174.486,81
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7,91	15,82
Ergebnis nach Steuern		2.572.107,78	2.463.236,45
Sonstige Steuern		288.725,80	288.483,22
<b>Jahresüberschuss</b>		2.283.381,98	2.174.753,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.996.964,41	1.894.125,68
<b>Bilanzgewinn</b>		286.417,57	280.627,55

**Anhang**

**A. Allgemeine Angaben**

Die Spar- und Bauverein Konstanz eG ist beim Amtsgericht Freiburg unter GnR 380024 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Genossenschaften gem. § 267 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt auf der Basis einer Nutzungsdauer von fünf Jahren, im Zugangsjahr zeitanteilig.

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 Restnutzungsdauerermethode vorgenommen. Dabei wurde eine Gesamtnutzungsdauer von i. d. R. maximal 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Für Erwerbe, Neubaumaß-

nahmen ab Baujahr 2007 wurde die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre für Gebäude und 10 Jahre für Außenanlagen festgelegt. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt. Die bei Abschluss von Erbbaurechtsverträgen angefallenen Aufwendungen werden auf die Laufzeit (50 und 75 Jahre) linear abgeschrieben. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden mit 2 % bzw. 3 % abgeschrieben.

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere Anlagen wurden linear zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Die neu angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis € 800,00 wurden sofort abgeschrieben und sind im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Bestände an Heizmaterial sind nach der FIFO-Methode bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (€)				kumulierte Abschreibungen					Buchwert (€)		
	Stand zum 1.1.20	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand zum 31.12.20	Stand zum 1.1.20	Abschreibungen Geschäftsjahr	Umbuchungen Abgänge (+/-)	Stand zum 31.12.20	31.12.20	31.12.19	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	248.135,13	0,00	5.336,00	0,00	242.799,13	247.679,39	446,74	5.335,00	0,00	242.791,13	8,00	455,74
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>248.135,13</b>	<b>0,00</b>	<b>5.336,00</b>	<b>0,00</b>	<b>242.799,13</b>	<b>247.679,39</b>	<b>446,74</b>	<b>5.335,00</b>	<b>0,00</b>	<b>242.791,13</b>	<b>8,00</b>	<b>455,74</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.401.479,83	5.856.455,22	2.245,83	1.120.308,70	133.375.997,92	32.671.760,02	2.163.188,89	1.081,50	0,00	34.833.867,41	98.542.130,51	93.729.719,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	3.741.482,11	0,00	0,00	0,00	3.741.482,11	319.018,27	62.265,14	0,00	0,00	381.283,41	3.360.198,70	3.422.463,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.111,81	0,00	0,00	0,00	19.111,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.111,81	19.111,81
4. Bauten auf fremden Grundstücken	335.618,24	0,00	0,00	0,00	335.618,24	168.902,78	18.523,94	0,00	0,00	187.426,72	148.191,52	166.715,46
5. technische Anlagen und Maschinen	2.019.658,54	0,00	0,00	0,00	2.019.658,54	1.441.852,28	101.804,22	0,00	0,00	1.543.656,50	476.002,04	577.806,26
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	920.288,67	34.033,22	27.474,93	0,00	926.846,96	613.871,67	83.487,09	27.459,93	0,00	669.898,83	256.948,13	306.416,95
7. Anlagen im Bau	961.728,01	1.397.534,48	0,00	-794.492,00	1.564.770,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.564.770,49	961.728,01
8. Bauvorbereitungskosten	357.341,59	2.388,70	0,00	-325.816,70	33.913,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.913,59	357.341,59
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>134.756.708,80</b>	<b>7.290.411,62</b>	<b>29.720,76</b>	<b>0,00</b>	<b>142.017.399,66</b>	<b>35.215.405,02</b>	<b>2.429.269,28</b>	<b>28.541,43</b>	<b>0,00</b>	<b>37.616.132,87</b>	<b>104.401.266,79</b>	<b>99.541.303,73</b>
<b>Summe immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>135.004.843,93</b>	<b>7.290.411,62</b>	<b>35.056,76</b>	<b>0,00</b>	<b>142.260.198,79</b>	<b>35.463.084,41</b>	<b>2.429.716,02</b>	<b>33.876,43</b>	<b>0,00</b>	<b>37.858.924,00</b>	<b>104.401.274,79</b>	<b>99.541.759,47</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.085.000,00	0,00	0,00	0,00	11.085.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.085.000,00	11.085.000,00
2. Beteiligungen	85.000,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00	85.000,00
3. Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>11.172.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.172.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.172.500,00</b>	<b>11.172.500,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>146.177.343,93</b>	<b>7.290.411,62</b>	<b>35.056,76</b>	<b>0,00</b>	<b>153.432.698,79</b>	<b>35.463.084,41</b>	<b>2.429.716,02</b>	<b>33.876,43</b>	<b>0,00</b>	<b>37.858.924,00</b>	<b>115.573.774,79</b>	<b>110.714.259,47</b>

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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.

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 (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,30 % (Stand am Monatsende Dezember 2020, Restlaufzeit 15 Jahre, Vorjahr Dezember 2019 2,71 %). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1 %, Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 2.298 (Vorjahr T€ 2.275) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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 Restlaufzeit			gesichert €	Sicherheit
	€		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.741.058,74		2.296.694,50 (1.501.388,96)	13.644.336,84 (9.304.975,79)	17.800.027,40 (22.005.195,99)	33.741.058,74	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.452.260,01		1.835.292,95 (568.964,22)	1.547.646,16 (1.185.729,88)	69.320,90 (2.240.157,46)	3.452.260,01	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.468.327,29		2.468.327,29 (2.493.558,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.240.049,79		1.240.049,79 (933.467,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	209.947,26		209.947,26 (236.462,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
	41.111.643,09		8.050.311,79 (5.733.842,03)	15.191.983,00 (10.490.705,67)	17.869.348,30 (24.245.353,45)	37.193.318,75	GPR

	31.12.2020	31.12.2019
Die Spareinlagen gliedern sich in:		
Kündigungsfrist von 3 Monaten	46.489.873,17	45.877.896,94
davon		
- Festzinssparen	3.539.216,35	(5.231.717,42)
- Wachstumssparen	21.409.733,05	(21.794.725,29)
- Bonusssparen	3.586.269,71	(3.464.788,76)
- Flexi-Sparen	2.730.656,91	(2.419.634,68)
Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	3.118.522,12	2.503.169,78
Gesamt	49.608.395,29	48.381.066,72

()=Vorjahreszahlen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 166.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

- Bonusssparen	T€ 369
- Prüfung, Jahresabschluss, Veröffentlichung	T€ 100
- Unterlassene Instandhaltung	T€ 149
- Sonstige	T€ 175

**D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand von € 112.808,11 (Vorjahr € 124.349,91) sowie ein Zinsertrag von € 6.130,00 (Vorjahr € 2.942,00).

**E. Sonstige Angaben****Haftungsverhältnisse:**

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 50 (Vorjahr T€ 50).

Der nach dem Statut des Sicherungsfonds zur Sicherung der Spareinlagen übernommene Garantiebetrug beläuft sich zum 31.12.2020 auf € 292.145,86 (Vorjahr € 292.145,86).

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen:**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 6.658. Die entsprechenden Zahlungen sind im Geschäftsjahr 2021 und 2022 fällig.

Demgegenüber stehen noch nicht valutierte Kreditzusagen in Höhe von T€ 4.320.

Weiterhin bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen, mit Laufzeiten bis zum Jahr 2041, 2081 und 2119 in Höhe von derzeit jährlich T€ 364.

**Beteiligungen:**

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

1. SBK Wohnbau GmbH in Konstanz zu 100 %, Eigenkapital T€ 8.246, Jahresüberschuss 2019 T€ 79
2. SBK Immo-Service GmbH in Konstanz zu 100 %, Eigenkapital T€ 4.642, Jahresüberschuss 2019 T€ 199
3. BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH zu 17 %, Eigenkapital T€ 9.478, Jahresüberschuss 2019 T€ 208

**Arbeitnehmer:**

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 28 (Vorjahr 28) Arbeitnehmer.

**Mitgliederbewegung:**

Anfang 2020	9.359
Zugang 2020	391
Abgang 2020	131
Ende 2020	9.619

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 114.670,91.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

**Mitglieder des Vorstands:**

Ralph Buser, Dipl.-Betriebswirt (BA)  
Vorstandsvorsitzender

Winfried Lang, Bankkaufmann

**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 (bis 28.7.2020)

**Nachtragsbericht:**

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

**Gewinnverwendungsvorschlag:**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020, unter Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von € 626.935,01 in die freie Rücklage durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat auf Grundlage von § 28 m) der Satzung, zu genehmigen und den Bilanzgewinn in Höhe von € 286.417,57 an die Mitglieder als Dividende (4 % Prozent) auszuschütten.

Konstanz, 23. Februar 2021

Der Vorstand:



Ralph Buser



Winfried Lang

## Lagebericht

### A. Grundlagen des Unternehmens

Der 1896 gegründete Spar- und Bauverein Konstanz eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Konstanz und ist unter der GenReg.-Nummer 380024 beim Amtsgericht Freiburg eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die Genossenschaft ist Eigentümerin von 1.548 Wohnungen und 16 gewerblichen Mieteinheiten. Der Kernmarkt ist die Universitätsstadt Konstanz.

Zur Unterstützung des Unternehmenszwecks fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung. Der Spar- und Bauverein Konstanz eG unterliegt somit den einschlägigen Bestimmungen des Kreditwesengesetzes sowie der Bankenaufsicht.

Im Verbund sind zwei Tochtergesellschaften, welche weitere 146 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten besitzen. Die SBK Wohnbau GmbH hat ihr Kerngeschäft im Bestandsvermietungs-bereich, die SBK Immo-Service GmbH im Vermietungs- und sonstigen Dienstleistungsbereich (Hausverwaltung, Handwerkerservice).

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Coronapandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die

Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamtdeutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz – befristet für das 2. Halbjahr 2020 – von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahreschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum; die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen dagegen ging die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

## II. Geschäftsverlauf

### 1. Allgemein

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 Wohnungsbestands. Dieses Kerngeschäft wird ergänzt durch die in den Tochterunternehmen in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen, allem voran der Handwerkerservice, die heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden.

Die Genossenschaft setzt die positive Entwicklung der Vorjahre fort. Bei einem durch Neubautätigkeit und Investitionen von rund 7,3 Mio. EUR in der Genossenschaft nochmals gestiegenen Bilanzvolumen konnte die solide Vermögens- und Finanzstruktur erhalten und

das vorjährige Ertragsziel übertroffen werden. Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf als gut.

### 2. Neubauvorhaben/Großsanierungen/ Bestandserweiterungen/ Modernisierungen

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben den wiederum durchgeführten 21 Wohnungseinzelmodernisierungen umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an ihren Bestandsgebäuden wie zum Beispiel die Modernisierung diverser Mehrfamilienhäuser in der Austraße, im Mondrauteweg, im Wollgrasweg sowie in der Maria-Ellenrieder-Straße vorgenommen.

Mit Ausnahme der Austraße, wo die Arbeiten im Rahmen unseres langfristigen Sanierungskonzepts analog der Vorjahre stattfanden, wurde innerhalb der Quartiersentwicklung im Mondraute- und Wollgrasweg neuer Wohnraum in Gestalt von Balkonanbauten und Dachgeschossaufstockungen sowie durch Nachverdichtung und Neubau eines 12-Familienwohnhauses im Mondrauteweg 8a geschaffen.

Bei dem Mehrfamilienhaus in der Maria-Ellenrieder-Straße 3 fand neben dem Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems und der damit verbundenen Neugestaltung der Fassaden, Terrassen- und Balkonsanierungen mit teilweisen Erweiterungen sowie eine Neuanlage der Außenanlagen und Zuwege statt.

Zum Zeitpunkt der Budgetplanung war noch nicht abschließend beurteilbar, in welchem Umfang die technische Sanierung der Fassaden und die Erweiterung

der Balkon- und Terrassenflächen technisch, aber auch coronabedingt, durchführbar sein werden, sodass in der Klausurtagung 2019 zwischen Vorstand und Aufsichtsrat zwei Investitionsvarianten genehmigt wurden. Im Sommer erfolgte der Entschluss, die Vollwärmeschutzvariante mit Erweiterung der Wohnfläche durch Erstellung einer zusätzlichen Dachterrasse sowie die Erweiterung der Balkone durchzuführen.

Im Wohnpark St. Meinrad haben wir im Rahmen unseres Beteiligungsverhältnisses von der BHS ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen in der Haselbrunnstraße 40a in zentraler Lage in Radolfzell komplett aus Eigenmitteln erworben und im Herbst an unsere Mitglieder übergeben.

Ende des Jahres konnten wir planmäßig mit den Erdaushubarbeiten im Taborweg 32 a–d beginnen. In Ergänzung unserer bereits im Jahr 2016 fertiggestellten Mehrfamilienhäuser Taborweg 29–33a errichten wir dort weitere 34 frei finanzierte, moderne, barrierearme Mietwohnungen im KfW-55-Standard auf einem Erbbaugrundstück der Katholischen Kirchengemeinde St. Suso, welches wir für 99 Jahre gepachtet haben.

### 3. Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein Konstanz hat zwei Tochtergesellschaften: die SBK Wohnbau GmbH und die SBK Immo-Service GmbH. Neben der Vermietung unserer Geschäftsstelle an die Genossenschaft sowie ihrer eigenen Bestände – den Objekten St.-Gebhard-Platz 24–30/ Zähringerplatz 2 sowie Berchenstraße 57 – war die SBK Wohnbau GmbH in

der Vergangenheit für das Bauträgergeschäft in unserem Verbund zuständig. Nach den nicht unerheblichen Gewinnbeiträgen aus diesem Geschäftsfeld in den vergangenen Jahren stellte sich die Suche nach geeigneten Grundstücken im Berichtszeitraum leider aus vielerlei Gründen als schwierig dar, sodass aktuell kein weiteres Bauvorhaben ansteht.

Die ursprünglich durch die SBK Immo-Service GmbH in Radolfzell erworbenen 128 Wohn- und Geschäftseinheiten, verteilt auf fünf Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet und durch weitere Optimierungen des Gebäudemanagements, vor allen Dingen aber durch die sich erheblich positiv auf die Rendite auswirkenden Regel- und Sondertilgungen und Umschichtungen unserer Bestandsdarlehen, unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus (langfristig neu eingedeckter Finanzierungsstruktur) im Rahmen unseres Kreditmanagements, weiter in ihrer Wirtschaftlichkeit gesteigert.

Bezüglich der sich im Gebäudekomplex „Seegarten“, Hegastraße 7– 1, befindlichen Objekte wurde durch ein komplettes Aufmaß eine nicht unwesentliche Erhöhung der Wohnfläche gegenüber der Fläche bei Erwerb dokumentiert. Für sämtliche fünf Objekte führten wir im Zeitverlauf einen Ersatz der alten Heizungsanlagen durch und ersetzten diese CO<sub>2</sub>-einsparend durch eine KWK-Anlage, inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung. Über eine Nahwärmerversorgung werden zwischenzeitlich auch die Häuser Haselbrunnstr. 58 + 60 mit Wärme versorgt.

Die Sparte „WEG- und Mietsonderverwaltung“ wollen wir aus geschäftspolitischen Überlegungen fortlaufend reduzieren und mittel- bis langfristig im bisherigen Umfang nicht mehr anbieten, da sich dieses Geschäftsfeld als sehr aufwendig, personalintensiv sowie auch durch die jüngsten gesetzlichen Änderungen als immer weniger lukrativ erweist.

Der Ende 2015 ins Leben gerufene hauseigene Handwerkerservice entwickelt sich hingegen weiterhin gut und soll in den kommenden Jahren, so geeignetes Personal akquiriert werden kann, fortwährend ausgebaut und erweitert werden.

Die Aktivitäten unserer Töchter ermöglichen uns erneut eine Ausschüttung an die Genossenschaft.

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 17 % beteiligt.

Sämtliche Beteiligungen werden auch im Geschäftsjahr 2020 gute Ergebnisse ausweisen. Wir überprüfen fortlaufend im Rahmen unseres Controllings den wirtschaftlichen Erfolg aller unserer Beteiligungen und gehen auch in den nächsten Jahren von einer positiven Entwicklung aus.

#### 4. Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Unsere Spareinrichtung entwickelt sich positiv. Mit 8.108 Sparern, verteilt auf 10.092 Sparkonten, stiegen unsere Bestände nach erheblichen Zuflüssen in den vergangenen Jahren noch einmal um rund 1,23 Mio. EUR auf nunmehr über 49,6 Mio. EUR an.

Auch im Berichtszeitraum durften wir wiederum 391 Neumitglieder begrüßen, sodass unser Mitgliederbestand auf 9.619 Personen anstieg.

#### Deckungsbeitragsrechnung aus den Leistungsbereichen:

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	4.118	3.901	217
Verkaufstätigkeit	437	380	57
Energielieferung, Dienstleistungen	71	90	-19
Kapitaldienst	-63	-56	-7
Summe Deckungsbeiträge	4.563	4.315	248
Verwaltungsaufwand	2.380	2.237	143
<b>Betriebsergebnis</b>	2.183	2.078	105
Übrige Rechnung	100	97	3
<b>Jahresüberschuss</b>	2.283	2.175	108

Das Jahresergebnis übertrifft die Planungen um 59 TEUR, im Wesentlichen aufgrund höherer Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung i. H. v. 182 TEUR und eines geringeren Zinsaufwands i. H. v. 42 TEUR.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr liegt um 108 EUR über dem Ergebnis des Vorjahres. Die Umsatzerlöse konnten noch einmal um 351 TEUR auf nunmehr 13.153 TEUR und das Rohergebnis um 267 TEUR auf 8.268 TEUR – nach einer Steigerung um 466 TEUR im Vorjahr – erhöht werden. Die Umsatzsteigerungen gegenüber dem Vorjahr resultierten, neben der Veräußerung eines weiteren Bestandseinfamilienhauses im Gewinn Sierenmoos, u. a. aus den gestiegenen Erlösen aus den fertiggestellten Neubauten sowie moderat vorgenommenen Mietanpassungen bei der Neuvergabe und nach Sanierung.

Die Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen im Geschäftsjahr beliefen sich auf 2.546 TEUR, nach 2.664 TEUR im Vorjahr. Die Prognose hierzu belief sich auf 2.571 TEUR.

Der Personalaufwand inklusive sozialer Abgaben und Aufwendungen erhöht sich um 93 TEUR, unter anderem durch eine Neueinstellung, Arbeitszeiterhöhung bestehender Anstellungsverhältnisse, Tarifierungen und Urlaubsrückstellungen sowie eine erneut erforderliche erhebliche Höherdotierung unserer Pensionsrückstellungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase. Ausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften und der gesunkene Zinsaufwand trugen ebenfalls zu dem positiven Ergebnis bei.

#### 2. Finanzlage

##### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,84 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,1 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 35,6 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert. Die Sparanlagen sind mit Kündigungsfristen von drei bis 48 Monaten ausgestattet. Bei der Sondersparform ist eine Kündigungssperrfrist von zwölf Monaten der dreimonatigen Kündigungsfrist vorgeschaltet.

##### b. Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestands getätigt. Das Sachanlagevermögen wuchs um 7.290 TEUR, bedingt im Wesentlichen durch die Aktivierung der Sanierungs- und Erweiterungsbaumaßnahmen des Objekts Maria-Ellenrieder-Straße 3, den Neubau unseres 12-Familienhauses im Mondrautweg 8a sowie die Sanierungskosten und Ausbaumaßnahmen der Bestandsmehrfamilienhäuser im Wollgras- und Mondrautweg, abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.430 TEUR.

## c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahrs setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.878 EUR, dem Cashflow der Investitionstätigkeit in Höhe von -7.211 TEUR und der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 597 TEUR zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 736 TEUR. Für die in 2021 anstehenden Investitionen werden Eigenmittel sowie Darlehen bei der KfW und L-Bank in Höhe von 4.320 TEUR eingesetzt. Die Liquiditätslage ist gut; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzierung der künftigen Investitionen ist gewährleistet.

## 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 120.821 TEUR um 4.253 TEUR auf 125.075 TEUR gestiegen. Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 115.574 TEUR (Vorjahr 110.714 TEUR). Dies entspricht einem Anteil von 92,4 % (Vorjahr 91,6 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Neubauten und Anlagen im Bau, Hinzukäufe sowie Bauvorbereitungskosten und Abschreibungen zurückzuführen. Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 9.501 TEUR (Vorjahr 10.107 TEUR) bilanziert. Die Minderung ist maßgeblich durch die Abnahme der flüssigen Mittel geprägt. Das Eigenkapital in Höhe von 32.323 TEUR (Vorjahr

30.214 TEUR) beträgt 25,8 % (Vorjahr 25,0 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 37.193 TEUR (Vorjahr 36.807 TEUR) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen von 3.796 TEUR stehen Tilgungen mit 3.408 TEUR (davon planmäßige Tilgungen 1.676 TEUR) gegenüber.

Die aufgelaufenen Kosten für Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.599 TEUR wurden durch Eigenmittel finanziert und sind langfristig durch Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 4.320 TEUR gedeckt.

**III. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2020 in Höhe von 7,1 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 7,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer geringfügigen Minderung um 0,1 %.

Die Zinsdeckung für 2020 beträgt 12,3 % (Vorjahr 13,3 %). In der Planungsrechnung wurde für das Jahr 2020 von 12,1 % ausgegangen.

		2020	2019
Eigenkapitalquote in %	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme	25,8	25,0
Eigenkapitalrentabilität in %	<u>Jahresüberschuss</u> Eigenkapital	7,1	7,2
Zinsdeckung in %	<u>Zinsen für Dauerfinanzierung und Erbpacht</u> , Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	12,3	13,3
Fluktuationsrate in %	<u>Mieterwechsel p. a.</u> Anzahl Mieteinheiten	5,4	5,8
Mietenmultiplikator in %	<u>Grundstücke Wohn-/Geschäftsbauten</u> Sollmiete p. a. abzgl. Erlösschmälerungen	10,0	9,6
EBITDA in TEUR	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Steuern vom EK und Ertrag + Abschreibungen - Zinserträge +/- zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	5.642	5.520

**C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

## I. Prognosebericht

Trotz der noch immer anhaltenden Coronapandemie erwarten wir in unserem Kerngeschäft, der Wohnungsvermietung, keine nennenswerten Mietausfälle, ebenso im Bereich der Gewerbevermietung, welche bei uns einen untergeordneten Anteil des Umsatzes ausmacht.

Die Erfahrungen des vergangenen Jahres zeigten, dass es im Bereich des Neubaus, der Wohnungseinzelmodernisierung in unbewohntem Zustand und der Dachgeschossaufstockung sowie bei Sanierungen der Gebäudehülle, der Außenanlagen und Treppenhäuser zu keinen Behinderungen durch die

Pandemie kommen wird. Im Bereich der Renovation, Sanierung und Reparatur in bewohntem Zustand sind neben erhöhten Aufwendungen für Hygiene auch ein höherer Beratungsbedarf der Mieter und Zeitaufwand wahrscheinlich.

Ebenfalls rechnen wir aufgrund der seit November 2020 bestehenden Geschäftsstellenschließung mit erhöhtem Beratungsaufwand im Bereich Spar- und Mitgliederwesen und erhöhten EDV-Kosten, unter anderem durch Schaffung von Homeoffice-Arbeitsplätzen, damit einhergehend gestiegenen Datenschutzanforderungen und erhöhten Aufwendungen zur Abwehr von Cyberkriminalität.

Für 2021 planen wir, da kein Anlageverkauf (im Vorjahr 440 TEUR) aktuell

ansteht, mit geringeren Umsatzerlösen von ca. 176 TEUR, Gesamtinvestitionen i. H. v. ca. 8.400 TEUR, davon Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 2.270 TEUR, aber auch einer weiteren strategischen Stärkung unseres Eigenkapitals durch den Ausweis eines Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2021 i. H. v. 2.157 TEUR, daraus resultierend einer Eigenkapitalquote von 27,0 % und einer Eigenkapitalrentabilität von 6,3 %. Die Zinsdeckung 2021 liegt bei 11,5 %. Die Annahmen basieren auf der Unternehmensplanung unter den zugrunde gelegten Prämissen.

## II. Risikobericht

Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht erwarteten bzw. nicht geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll-Ist-Vergleiche dieses Werts durchgeführt und diese analysiert.

Bedenken existieren bei Wohnbaugenossenschaften generell immer dahingehend, dass Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Aufgrund der vorherrschenden positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region und unserer moderaten Mieten ist das Risiko begrenzt. In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum, festzustellen.

Der Vorstand erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit

einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die gut gepflegten Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern, Sparern, Handwerkern, Banken sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern nachhaltig die künftige Entwicklung unseres Unternehmens. Die schlussendlich entstehenden wirtschaftlichen Risiken aus der aktuell vorherrschenden Coronapandemie sind für unser Unternehmen abschließend nicht beurteilbar.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken – auch in den in Personalunion betriebenen Tochtergesellschaften – zeitnah zu erkennen und angemessen auf sie reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches Überwachungssystem. Es beinhaltet u. a. Innenrevision, Controlling, Compliance, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtungen und eine zeitnahe, aktualisierte 5-Jahres-Unternehmensplanung, inkl. der Verbundebene. Im Bauwesen erkennen wir Risiken durch enge, zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus und des Ausbaus durch fortlaufende und kontinuierliche Analysen. Somit können aus unserer Sicht eventuelle Risiken frühzeitig identifiziert, gemessen und diesen ggf. gegengesteuert werden.

Die Ausgestaltung des Risikomanagements ist bestimmt durch unsere nachhaltige Geschäfts- und Risikostrategie. Diese zeigt auf, mit welchen strategischen Zielen und Maßnahmen wir die langfristige Existenz unserer Baugenossenschaft nachhaltig sichern wollen.

Die Strategieumsetzung erfolgt entsprechend dem Regelkreis aus Planung, Steuerung und Soll-Ist-Vergleich. Die Umsetzung wird durch geeignete Maßnahmenpläne unterstützt. Diese beinhalten insbesondere:

- Ertrags- und Kostenmanagement zur Sicherstellung einer nachhaltig ausreichenden Ertragskraft
- Portfolio- und Investmentmanagement zur Sicherstellung einer nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestands
- Risikomanagement zur Sicherstellung der Risikotragfähigkeit
- Projektmanagement zur Sicherstellung des Bestands
- Strukturelle Maßnahmen zur Eigenkapitalbindung, zur Portfoliooptimierung, zur Nachhaltigkeit
- Personelle Maßnahmen (Besetzung, Qualifikation, Motivierung, Zufriedenheit)

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschaffen zu können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft mit einer umfangreichen Liquiditätsplanung sowie daraus resultierend mit im Voraus vereinbarten Kreditlinien durch vorhandene freie Beleihungsspielräume entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinan-

zierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen.

Wir beobachten in regelmäßigen Abständen das Zinsänderungsrisiko – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung und die vorhandenen diversen langfristigen Bankkredite in unterschiedlichen Laufzeitenbändern – und betreiben dadurch ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement. Im Rahmen der 5-Jahresplanung ist vorgesehen, sämtliche auslaufenden Zinsbindungen durch vollständige Rückführung der entsprechend zugrunde liegenden Darlehen vorzunehmen.

Durch umfangreiche Analysen aller unserer Unternehmen beeinflussender Faktoren sehen wir insgesamt keine erheblichen Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen oder einen wesentlich negativen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

Aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen und der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge sowie Spareinlagen mit einer breiten Streuung und festen Zahlungsterminen sehen wir geringe Gefahren durch Zahlungsstromschwankungen.

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.

### III. Chancenbericht

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg, noch einmal verstärkt in der Bodenseeregion, ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands im Dreiländereck zurückzuführen. Nachdem der Konstanzer Immobilienmarkt in den vorangegangenen Jahren schon erhebliche Preisanstiege erfahren hat, haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum weiter erhöht. Gleiches gilt, wenn auch in etwas verringertem Maß, für erzielbare Mieten. Die Kernstadt Konstanz – dort befindet sich der größte Teil unserer Bestände – ist von dieser Entwicklung besonders betroffen. Die Mieten werden bei uns seit jeher nicht durch die Mietpreisbremse, sondern durch eigens für unser Haus aufgestellte Grundsätze auf niedrigem Niveau gehalten.

In dem in 2020 turnusgemäß aktualisierten Konstanzer Mietspiegel zeigt sich ein weiter beträchtlich steigendes Bestandsmietniveau in allen Kategorien, von dem unsere Durchschnittsmieten erheblich nach unten abweichen. Dieser Nachfragemarkt bestätigt uns weiter darin, adäquate Neubaumaßnahmen – inkl. des von uns in den letzten Jahren

favorisierten Ausbaus von Dachgeschossen – konsequent weiter voranzutreiben. Dabei legen wir Wert auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio, welches unseren Mitgliedern und Mietern ein modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen in guter Lage ermöglicht.

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen der jährlich stattfindenden Klausurtagung umfänglich über das vergangene Jahr der Genossenschaft und der Verbundunternehmen berichten lassen und gemeinsam mit dem Vorstand den Investitionsplan und daraus resultierend den Finanz- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 genehmigt.

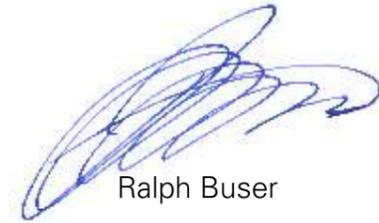
Auch wurden sämtliche uns zu diesem Zeitpunkt bekannten städtischen als auch privaten Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und für unser Unternehmen priorisiert. Gleiches gilt für die Chancen des städtischen „Bündnisses für Wohnen“, dem wir vor Jahren beigetreten sind. Durch den nochmals gestiegenen Jahresüberschuss, mit dem wir die Rücklagen stärken und das Eigenkapital erhöhen wollen, wird der Genossenschaft auch weiterhin die Möglichkeit eines betriebswirtschaftlich gesunden Wachstums eröffnet.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin günstig auswirken. Nach Einschätzung des Vorstands wird sich das Umfeld der geschäftlichen Tätigkeit unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern. Wir gehen daher

auch für 2021 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Konstanz, den 9. März 2021

Der Vorstand:



Ralph Buser



Winfried Lang

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

„An die Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein Konstanz eG, Konstanz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum

Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der

unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten

Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

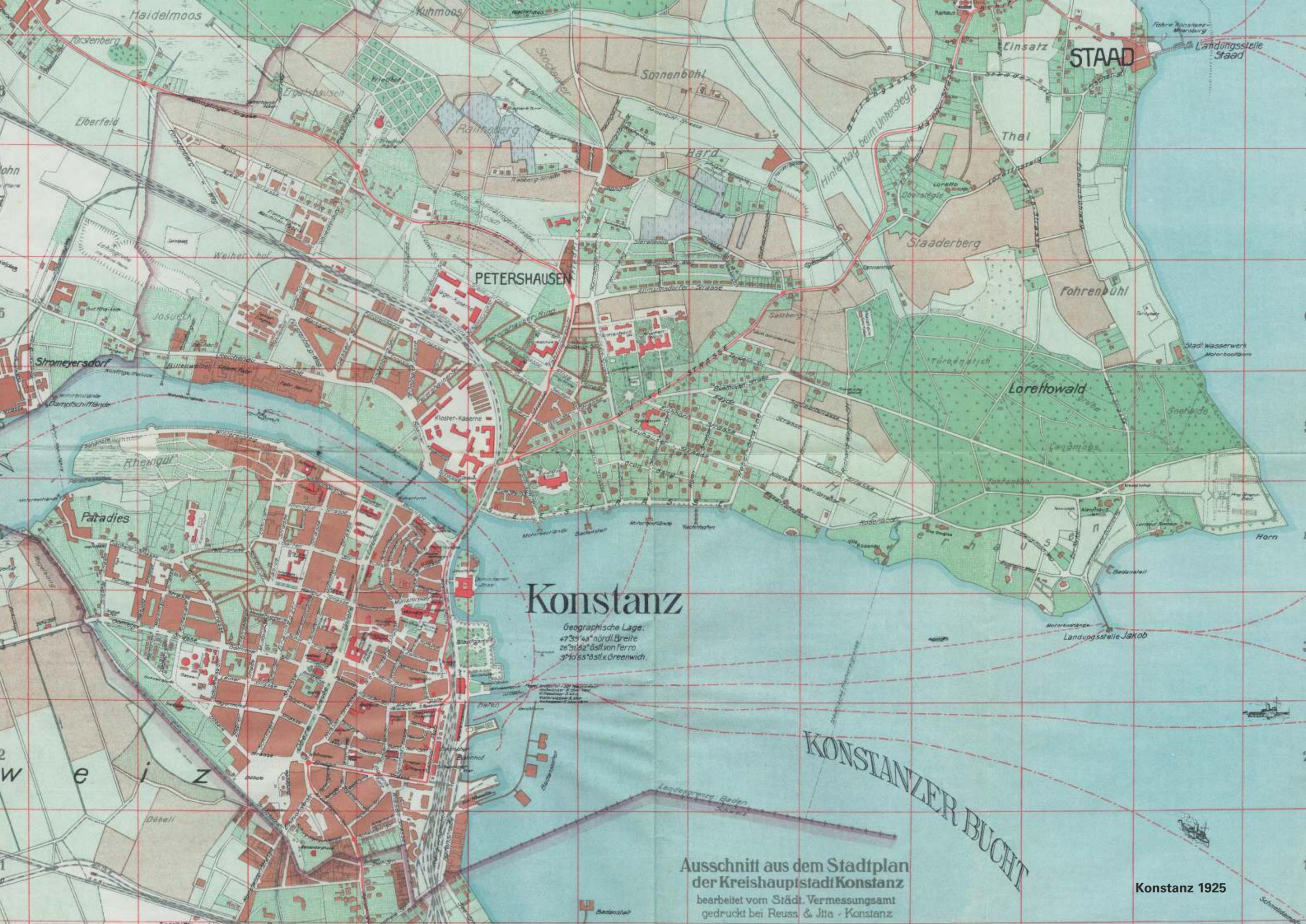
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Stuttgart, 20. April 2021

vbw  
Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunter-  
nehmen e.V.

gez.

Fritz  
Wirtschaftsprüfer



STAAD

PETERSHAUSEN

# Konstanz

Geographische Lage,  
47°39'45" nördl. Breite  
9°31'52" östl. von Ferro  
9°10'55" östl. v. Greenwich.

KONSTANZER BUCHT

Ausschnitt aus dem Stadtplan  
der Kreishauptstadt Konstanz  
bearbeitet vom Städt. Vermessungsamt  
gedruckt bei Reuss & Jita - Konstanz

Konstanz 1925

## Gründung der Genossenschaft und erste Bauten

In Konstanz fehlten immer mehr Wohnungen. Für Arbeiter war Wohnraum fast unerschwinglich, größere Familien waren als Mieter meist unerwünscht. Um hier Abhilfe zu schaffen, schlossen sich sozial gesinnte Konstanzer Männer am 22. August 1896 in der Bierbrauerei „Buck“, dem heutigen Burghof, zum Spar- und Bauverein Konstanz zusammen. Diese zweite gemeinnützige Baugenossenschaft in Baden sollte die Wohnverhältnisse künftig entscheidend verbessern. Den Vorsitz übernahm der Colorist Karl Pörschmann, neben ihm bildeten fünf weitere Arbeiter und Handwerker den Vorstand. Gewählt wurden insgesamt 24 Personen.

Die Baugenossenschaft wollte ihren Mitgliedern Wohnungen bieten, die nach den neuesten Methoden gebaut und nach einem kostendeckenden Prinzip vermietet wurden. Die Wohnungen sollten ausreichend groß, familiengerecht und mit Tageslicht durchflutet sein. Die Mieten wurden erstmalig anhand der Baukosten ermittelt – es gab keine willkürliche Mietpreisgestaltung. Ein weitreichender Kündigungsschutz bot zusätzliche Sicherheit.

Zuerst wurden die Häuser Zur Laube 1 und Tägermoosstraße 5 angemietet. Im Stadtteil Paradies erwarb die Genossenschaft die Grundstücke Griesleggstraße 12, 14 und 16 sowie die Turnierstraße 42. Bereits 1899 fand das erste Richtfest statt, im April 1900 konnten 20 Dreizimmerwohnungen bezogen werden.

Um die Jahrhundertwende zählte die Genossenschaft 85 Mitglieder, darunter ein Arzt, ein Rechtsanwalt, sieben Fabrikanten und selbstständige Kaufleute, 18 Handwerksmeister und zwei höhere Beamte, der Oberbürgermeister Dr. Franz Weber und der großherzoglich-badische Landeskommisär Freiherr von Bodman.



Im „Alteutschen Bierzoo!“ der ehemaligen Brauerei Buck (später Burghof) zwischen Gerichts- und St. Johannisgasse wurde 1896 der Spar- und Bauverein Konstanz eG gegründet.

In Konstanz, 2. Aug. Gestern Abend fand in Brauerei „Buck“ eine gut besuchte Versammlung, welche einstimmig die Gründung eines „Spar- u. Bauvereins Konstanz“ beschloß. Dem neuen Verein trat sofort 48 Mitglieder bei. Nach dem Wahlakt trat von 24 Mitgliedern, sowie ein Vorstand u. 3 Mitglieder gewählt. Der Vorstand besteht aus 3 Herren: Vortragsredner Karl Birschwann, Kassier Schreiner G. Bahler, Kassier, und Schlossermeister Stecher, Schriftführer. Für diesen Vorstand wurde noch 3 Herren als Stellvertreter bestimmt. In dieser Lage stattfindenden Vorstand- und Aufsichtsratsversammlung zur Genehmigung vorgelegt und dann bei findet in der „Schwägergasse“ eine große öffentliche Versammlung statt, in welcher Herr Dr. Lehmann aus Dornberg einen Vortrag über ähnliche, bereits bestehende Vereine halten wird. Hauptzweck der Vereins ist, der hier herrschenden Wohnnot für die

**1890:** Der Helgoland-Sansibar-Vertrag tritt in Kraft: Großbritannien überlässt dem Deutschen Reich die Insel Helgoland in der Nordsee und einen schmalen Streifen im Norden Südwestafrikas bis zum Sambesi (Caprivizipfel). Im Gegenzug erkennt das Deutsche Reich das britische Protektorat über Sansibar und das Wituland in Kenia an.  
**1891:** Die gesetzliche Rentenversicherung wird als drittes bismarcksches Sozialgesetz im Deutschen Reich eingeführt. In der

Schweiz wird die Einführung der Volksinitiative beschlossen. Über ein Nachrichtenkabel durch den Ärmelkanal findet das erste Telefongespräch von Paris nach London statt.  
**1893:** Das „Gesetz betreffend die Einführung einer einheitlichen Zeitbestimmung“ legt die Mitteleuropäische Zeit als einheitliche Uhrzeit im Deutschen Kaiserreich fest.

## In Konstanz beginnt die Industrialisierung und die Stadt wächst

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts setzte in Konstanz ein neues Wachstum ein. Infolge der Industrialisierung stieg die Bevölkerungszahl im Zeitraum 1890–1900 von 19.753 auf 25.477 Personen. Bezahlbarer Wohnraum wurde rar, die Wohnungsnot nahm zu. Eine Stadterweiterung war nötig: Im Stadtteil Paradies wurden Wohnungen und Kleingewerbe geplant; das Petershauser Viertel östlich der heutigen Theodor-Heuss-Straße war Villen vorbehalten, der westlich davon gelegene Bezirk war zur Industrieansiedlung vorgesehen.

In den 1890er-Jahren folgten infrastrukturelle Maßnahmen, um Konstanz attraktiver zu gestalten: Im Hafen wurde die Pfahlreihe durch eine Steinmauer ersetzt, die alte Mole abgetragen, der alte Leuchtturm musste weichen. 1892 übernahm die Stadt das Gaswerk, 1893 entstand ein neuer Güterbahnhof in Petershausen. 1898 folgte die elektrische Beleuchtung am Bahnhof und Hafen. Das Reichspostgebäude wurde 1891 fertiggestellt. Der badische Staat finanzierte das Bezirksamt (1891) und das Hauptsteueramt (1893). Ein deutliches Zeichen für den wirtschaftlichen Aufschwung war die Umwandlung der seit 1828 bestehenden städtischen Handelsgenossenschaft in die Handelskammer für den Kreis Konstanz (1895).

Um den Fremdenverkehr anzukurbeln, kümmerte sich der Verschönerungsverein um die Pflege der historischen Bauten, Denkmäler und Anlagen. Alte Gebäude wurden abgebrochen, neue Gasthäuser entstanden, Geschäftshäuser wurden umgebaut. Tonangebend war der Historismus, bei dem sich Architekten an Stilrichtungen vergangener Jahrhunderte orientierten. Einige städtebauliche Projekte prägten das Stadtbild bis heute: Der 1897 errichtete Kaiserbrunnen auf der Marktstätte ist ebenso eine touristische Anlaufstelle wie der Erweiterungsbau des Rosgartenmuseums (1899).



Bahnhofstraße 1896

**1895:** Der Polarforscher Carsten Egeberg Borchgrevink betritt als erster Mensch arktisches Festland. Wilhelm Conrad Röntgen entdeckt die später nach ihm benannten Röntgenstrahlen.  
**1896:** Vom 6. bis 15. April finden die ersten Olympischen Spiele der Neuzeit in Athen statt. Sansibar und Großbritannien führen für 38 Minuten den kürzesten Krieg der Weltgeschichte.

**1897:** Rudolf Diesel setzt den von ihm erfundenen Motor in Gang.  
**1898:** Pierre und Marie Curie entdecken das Radium. Im Spanisch-Amerikanischen Krieg annektieren die USA die Republik Hawaii formell.  
**1899:** Unterzeichnung von Abkommen und Erklärungen zum Kriegsvölkerrecht und zur friedlichen Erledigung internationaler Konflikte auf der ersten Haager Friedenskonferenz.

Konstanz



Obermarkt um 1900

## Erstes Großbauprojekt und Beginn einer neuen Ära

In den ersten vier Geschäftsjahren hatte sich gezeigt, dass der bestehende Verwaltungsapparat mit sechs Vorstands- und 24 Aufsichtsratsmitgliedern in der Praxis viel zu groß und schwerfällig war. In der Generalversammlung vom 28. April 1900 äußerten Mitglieder daher den Wunsch nach einer Satzungsänderung, um den Verwaltungsapparat agiler zu gestalten. Infolgedessen wurde der Aufsichtsrat auf neun Mitglieder und der Vorstand auf drei Mitglieder und drei Stellvertreter begrenzt, letztere wurden bald als entbehrlich angesehen und gestrichen.

Das erste Großbauvorhaben der Konstanzer Genossenschaft nahm in Petershausen Gestalt an: Von 1904 bis 1911 wurden sieben Häuser mit 35 Wohnungen in der Markgrafen- und der Tenbrinkstraße errichtet. Letztere erhielt ihren Namen zu Ehren des langjährigen Förderers Carl ten Brink. Der Fabrikant unterstützte das Bauprojekt mit der Landesversicherungsanstalt Baden als Darlehensgeber.

1908 wurde zum Krisenjahr: Durch eine Steigung der Hypothekenzinsen, eine zu niedrige Kalkulation der Mieten, der Steuern und der städtischen Umlagen hatte die Genossenschaft eine Jahresbilanz mit einer Unterbilanz von rund 3.500 Mark zu verzeichnen. Der Optimismus kehrte mit einem neuen Vorstand zurück: Ab 1909 sanierte Franz Neßler die Finanzen und brachte zahlreiche Vorhaben voran. Neßler amtierte bis zu seinem Tod im Jahr 1936 und gilt bis zum heutigen Tag als „Seele der Genossenschaft“.



**1900:** Mit dem Inkrafttreten des 1896 verabschiedeten Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und des Handelsgesetzbuchs verfügt das Deutsche Reich erstmals über eine einheitliche Gesetzgebung.

**1901:** In Berlin beschließen Vertreter der deutschen Bundesstaaten und Österreich-Ungarns eine einheitliche deutsche Rechtschreibung. Grundlage ist das 1880 von Konrad Duden vorgelegte „Vollständige orthographische Wörterbuch der deutschen Sprache“.

**1902:** Die ersten Fahrten der Transsibirischen Eisenbahn von Moskau nach Wladiwostok finden statt.

**1903:** Ford in Detroit verkauft das erste „Model T“.

**1904:** In Berlin erscheint die erste deutsche Boulevard-Zeitung; die „B.Z. am Mittag“ entwickelt sich schnell zu einer der auflagenstärksten Tageszeitungen der Reichshauptstadt.

## Tatendrang und Fortschritt in Konstanz

Um die Jahrhundertwende zeigte sich in Konstanz eine rege Bautätigkeit: Der Rheinsteig wurde verbreitert und in Richtung Paradies ausgebaut. Das Stadtbild veränderte sich nachhaltig durch den endgültigen Durchbruch der Laube bis zum Rhein. Eine Reihe öffentlicher Neubauten wie das Krankenhaus und das private Technikum (heute FH/HTWG) wurden auf der Altstadtseite gebaut. Künftig konzentrierte sich die städtische und private Bautätigkeit aber auf das rechtsrheinische Gebiet. Diese Schwerpunktverlagerung nach Petershausen spaltete die Konstanzer Gesellschaft.

Die Industrie entwickelte sich nur verhalten. Lediglich die Ansiedlung der Holzverkohlungs-Industrie-Aktiengesellschaft (1902; spätere Degussa) erreichte internationale Bedeutung. Das bereits ansässige Textilunternehmen Stromeyer baute seinen Fabrikstandort Lohnerhof um; 1905/06 entstand eine moderne Firmenanlage mit Siedlungscharakter, das „Stromeyersdorf“. Einen Aufschwung gab es im Fremdenverkehr: Die Übernachtungszahlen stiegen, auch der Tagestourismus nahm zu. Freizeitaktivitäten mit technischen Neuerungen wie Zeppelinflüge zogen die Massen an.

Auch im alltäglichen Leben zeigte sich der Fortschritt. Das Seewasserwerk (1904) bei Staad produzierte ausreichend und qualitativ hochwertiges Trinkwasser. Ein städtisches Duschbad ermöglichte einfacheren Leuten die Körperreinigung. Durch das städtische Elektrizitätswerk (1908) gab es erstmals elektrischen Strom und eine Straßenbeleuchtung; die private Nutzung hielt sich jedoch noch in Grenzen.



**1905:** Beginn der Russischen Revolution

**1906:** Finnland führt als erstes Land Europas das Frauenwahlrecht ein.

**1907:** Während der Eröffnung der ersten „Öffentlichen Badeanstalt“ am Berliner Wannsee gibt es zahlreiche Proteste gegen diese „Unsittlichkeit“.

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

**1909:** Der deutsche Arzt Paul Ehrlich entwickelt das „Heilarsen“ Salvarsan, heilt damit die Syphilis und erfindet sogleich das erste chemotherapeutische Medikament.



Konstanz, Bodenseebucht und Rhein

Fliegeraufnahme aus 400 m. Höhe. (um 1930)

## Der Erste Weltkrieg unterbricht die Bautätigkeit

Zu Beginn der neuen Dekade zählte der Spar- und Bauverein 139 Mitglieder. Bis zum Ende des Jahrzehnts sollte sich diese Zahl mehr als verdoppeln: 284 Personen waren am 31. Dezember 1919 Teil der Genossenschaft. Neben den bezugsfertigen Wohnungen in der Tenbrinkstraße (1911) entstanden weitere Neubauten in der Markgrafen- und der Von-Emmich-Straße. Während des Ersten Weltkrieges ruhte die Bautätigkeit komplett, zuvor geplante Bauvorhaben wurden auf Eis gelegt. Die Einberufung zur Front machte auch vor dem Vorstand nicht halt: Außer dem Schriftführer wurde auch der 1. Kassier Mitte November 1914 einberufen. Insbesondere dessen Einberufung brachte den Spar- und Bauverein in Bedrängnis. Denn um in der vorgeschriebenen Zeit die Generalversammlung abhalten zu können, musste der Jahresabschluss 1914 fertiggestellt werden. Auf Betreiben des Aufsichtsrats gewährte die Heeresverwaltung einen fünftägigen Sonderurlaub, sodass der Kassier tätig werden und die Genossenschaft ihren Aufgaben nachkommen konnte.



Um die Familien der ins Feld Gezogenen zu entlasten, beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung am 22. Oktober 1914, ihnen für ein halbes Jahr einen Mietnachlass von zunächst 6 Mark pro Monat zu gewähren.

Mit dem Ende des Krieges, der Geldentwertung und den einhergehenden politischen und sozialen Veränderungen war an eine Aufnahme der Bautätigkeit vorerst nicht zu denken. Ende der 1910er-Jahre besaß die Genossenschaft 100 Wohnungen in Konstanz.

Markgrafenstraße 3 (1962)

**1910:** Das deutsche Luftschiff „LZ 7“, das erste Passagierluftschiff der Welt, legt bei einer Probefahrt die 575 km lange Strecke zwischen Friedrichshafen und Düsseldorf in neun Stunden zurück.

**1911:** Erstmals demonstriert rund eine Million Frauen in mehreren europäischen Ländern für Emanzipation, Wahlrecht und Demokratie. Einführung eines Internationalen Frauentags durch Beschluss der II. Internationalen Konferenz sozialistischer Frauen vom August 1910.

**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.

**1913:** Das Grand Central Terminal wird in New York als größter Bahnhof der Welt eingeweiht.

**1914-1918:** Erster Weltkrieg, ausgelöst durch die Ermordung des

## Der soziale Wohnungsbau stagniert

Mit der „Kaufhausfrage“ („Was soll mit dem Gebäude geschehen?“) begann das neue Jahrzehnt. Das Gebäude am Hafen wurde umgebaut und 1912 eingeweiht. Es ist seit einer Ausstellung im 19. Jahrhundert zum Konstanzer Konzil unter dem Namen „Konzil“ bekannt.

Von der Eingemeindung Allmannsdorfs 1915 erhoffte sich Konstanz Vorteile: Die Anlegestellen für Dampfschiffe in Staad ermöglichten eine direkte Verbindung zum Fremdenverkehr und die Zahl der Wohnungen stieg weiter an. Der anhaltenden Wohnungsnot konnte dennoch nicht beigekommen werden. Der soziale Wohnungsbau wurde zwar als vorrangige gesellschaftliche Aufgabe erkannt, jedoch fehlte das Geld. Ein städtisches Projekt, das auf den Weg gebracht, aber wegen zu hoher Kosten gestoppt wurde, war das Sierenmoos – es wurde erst in der folgenden Dekade realisiert. Während des Ersten Weltkrieges wurde nur das Nötigste gebaut.

Die Grenze zur Schweiz, die zuvor unkompliziert passiert werden konnte, wurde während des Kriegs hermetisch abgeriegelt. Dennoch brachte die Grenzlage einige Vorteile für die Garnisonsstadt: Konstanz wurde zur Lazarett- und Austauschstadt des Roten Kreuzes. Gleichzeitig zehrten Kriegsmüdigkeit, Preissteigerungen und Geldwertverfall an der Konstanzer Bevölkerung. Am Ende des Kriegs waren über 1.200 Konstanzer Soldaten gefallen, das Regiment 114 hatte 3.000 Tote zu beklagen.

Der „Umsturz“ vollzog sich in Konstanz friedlich: Bei den badischen Wahlen am 5. Januar 1919 wurde das Zentrum die stärkste politische Kraft (41 %) und löste damit die Liberalen (32 %) ab, die Sozialdemokraten erzielten 26 %.



Gottlieber Zoll 1918

österreichischen Erzherzogs Franz Ferdinand in Sarajevo am 28. Juni 1914. Im Vertrag von Versailles (1919) 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.

**1918:** Die Novemberrevolution erfasst Berlin, Reichskanzler Prinz Maximilian von Baden gibt am 9.11. eigenmächtig die Abdankung des

Kaisers bekannt. Der stellvertretende SPD-Vorsitzende Philipp Scheidemann ruft daraufhin die erste deutsche Republik aus.

**1919:** Beginn der 48-Stunden-Woche: Der 8-Stunden-Tag wird in fast allen bedeutenden Industriestaaten beschlossen.

**1919-33:** Weimarer Republik: Deutschlands erste demokratische Verfassung



Konstanz a. Bodensee (1936/1937)  
mit beiden Rheinbrücken.

## Bis heute ein Musterbeispiel: Die Sierenmoossiedlung

Als die Stadt Konstanz im März 1920 beschloss, dem Spar- und Bauverein beizutreten, konnte das bereits geplante Sierenmoos-Projekt realisiert werden. Der SBK entwickelte ein Konzept, das den Bau von 70 Kleinhäusern in Reihenhaushgruppen von zwei bis vier Einheiten vorsah. Als Besonderheit gehörte zu jedem Haus ein Garten von 200 bis 500 qm. Über den Zuschuss der Stadt hinaus unterstützten Bahn und Post den Neubau unter der Zusicherung, dass ihre Bediensteten ein mehrjähriges Nutzungsrecht erhielten. So entstand unter der Mitarbeit zahlreicher Genossenschaftler von 1921 bis 1923 die „Gartenstadtsiedlung“ Sierenmoos. Trotz herrschender Materialverknappung und unsicherer Kalkulation während der Inflation fand die Siedlung auch überregional Resonanz. Welch abstruse Ausmaße die Geldentwertung annahm, zeigt der Reingewinn des SBK aus dem Jahr 1923 mit 272.421.050.231.089,28 RM.

Zum beliebtesten, gangbarsten und billigsten Haustypen des SBK wurde das zweigeschossige Mehrfamilienhaus. Alle Wohnungen bestanden aus drei Zimmern mit Dachkammer, hatten ein Bad mit Abort und einen kleinen Waschkessel in der Waschküche. Bezüglich der Mieten gab es dennoch Unterschiede. Während Vorkriegswohnungen pro qm Wohnfläche zwischen 4 und 5 RM kosteten, bezahlte man in Inflationswohnungen pro qm 6 RM und in Nachkriegswohnungen zwischen 6,5 und 7 RM.

Bis zum Ende der 1920er-Jahre hatte sich der Wohnungsbestand des SBK mehr als verdoppelt. Er zählte 232 Wohnungen und die Genossenschaft 519 Mitglieder.



Sierenmoos 1928

**1920:** Adolf Hitler verkündet in München das Parteiprogramm der DAP, die sich später in Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei (NSDAP) umbenannt. Das 25 Punkte zählende Programm fordert u. a. die Aufhebung des Versailler Vertrags und die Aberkennung der deutschen Staatsbürgerschaft für Juden.

**1923 (9.11.):** Hitler-Ludendorff-Putsch. Hitler marschiert mit General Erich Ludendorff und weiteren Anhängern zur Feldherrnhalle in Mün-

chen. Die bayerische Polizei stoppt den Marsch und vereitelt den Putsch. Die NSDAP wird verboten, Hitler zu fünf Jahren Haft verurteilt. Zehn Jahre später gelangt er auf legalem Wege an die Macht.

**1924-1929:** „Die Goldenen Zwanziger Jahre“: Es geht der Weimarer Republik relativ gut.

**1925:** Wahl des Generalfeldmarschalls Paul von Hindenburg zum

## Entbehrungen und Abschied von industriellen Großplänen

Die Inflationszeit traf die Konstanzer Bevölkerung hart: Während Geldwertverfall und Wucher die Lebenshaltungskosten in die Höhe trieben, wurden die Einkäufe der Schweizer Nachbarn in Konstanz missgünstig beäugt. Mit der Weimarer Republik lebte der kleine Grenzverkehr zwar schnell wieder auf, aber nur in eine Richtung. Dennoch machte sich Enttäuschung breit, als die staatlichen Stellen beiderseits der Grenze den Warenverkehr ab 1921 einstellten. Der Stacheldraht an den Zöllen blieb ebenso wie Passierscheine zum Grenzübertritt. Dessen ungeachtet zeigte sich die nachbarschaftliche Verbundenheit: Mit den „Schweizerspeisungen“ (1923) bewiesen die Kreuzlinger\*innen ihre Anteilnahme, indem sie an 100 Tagen täglich fast 1.000 verarmte Konstanzer\*innen verpflegten. Fast 2.000 Menschen waren in Konstanz zu dieser Zeit arbeitslos oder befanden sich in Kurzarbeit.

Die Wohnungsnot blieb weiterhin groß: Im Jahr 1925 suchten mehr als 1.400 Menschen in Konstanz eine Unterkunft. Notwohnungen, die in bereits bestehende Gebäude gebaut wurden, konnten nicht annähernd Entlastung schaffen. Dennoch gab es Phasen wirtschaftlichen Aufschwungs, in denen man kleine Modernisierungen unter anderem in der Infrastruktur vornahm.

Über den 1921 beginnenden Flugpostverkehr mit Stuttgart und München hinaus konnte ein städtisches Busnetz („Roter Arnold“) eingeführt und 1928 die Autofähre Staad-Meersburg gegründet werden. Von industriellen Großplänen musste man sich hingegen verabschieden.



Konstanz-Staad. Fähre nach Meersburg

Mitte 1930

neuen Reichspräsidenten, nachdem DNVP, BVP, DVP und der Bayerische Bauernbund sich zu einem „Reichsblock“ zusammenschließen und Hindenburg als gemeinsamen Kandidaten aufstellen

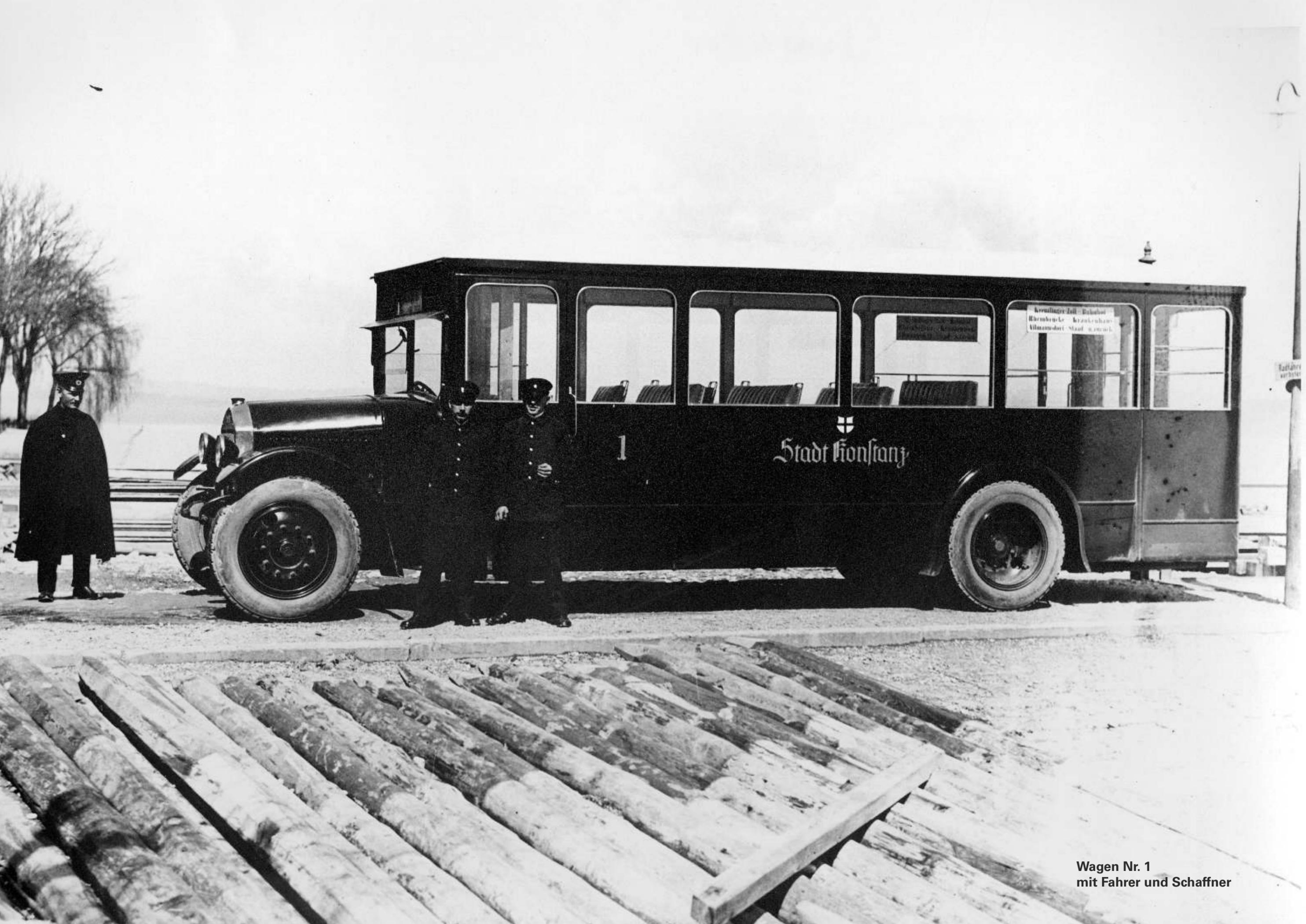
**1926:** Deutschland wird Mitglied im Völkerbund; Walt Disneys Mickey Mouse erscheint in der Zeichentrick-Filmserie „Alice in Cartoonland“.

**1927:** Der amerikanische Postflieger Charles Lindberg fliegt als erster

Pilot nonstop über den Atlantik.

**1928:** Der britische Bakteriologe Alexander Fleming entdeckt das Penicillin. „Die Dreigroschenoper“ von Bertold Brecht und Kurt Weill wird in Berlin uraufgeführt.

**1929:** Der „Schwarze Freitag“ (25.10.), der Zusammenbruch der New Yorker Börse, löst die Weltwirtschaftskrise aus.



Wagen Nr. 1  
mit Fahrer und Schaffner

## Aufforderung zur Gleichschaltung

Nach Ansicht der örtlichen Parteileitung der NSDAP war der SBK der Aufforderung zur Gleichschaltung bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen (1933) nicht nachgekommen. Auf Verlangen der Parteileitung mussten im Aufsichtsrat drei Personen ihr Amt niederlegen, da sie entweder der SPD angehörten oder sich an der Partei beteiligt hatten. Des Weiteren wurden zwei Aufsichtsratsmitglieder durch Mitglieder der NSDAP ersetzt. Ein langjähriges Parteimitglied rückte in den Vorstand auf. Jüdische Genossenschaftsmitglieder wurden zwangsweise entmietet und in „Judenhäuser“ eingewiesen. Sie mussten aus der Genossenschaft ausscheiden.

Bedeutsam war das Jahr 1936: Das Amt des verstorbenen langjährigen Vorsitzenden Franz Neßler übernahm der Genosse Karl Blatnik. Im Sommer beging der SBK seine 40-jährige Jubiläumsfeier. Die genehmigte Fusion mit dem Spar- und Bauverein Wollmatingen führte zu einer Vergrößerung des Vorstands. Mit dem ehemaligen Wollmatinger Vorstand Albert Knoll zählte die Führungsriege nun vier Personen.

Im Rahmen der „Arbeitsbeschaffung für die notleidenden deutschen Volksgenossen“ widmete sich die Genossenschaft ab 1933 verstärkt Reparaturarbeiten und Erneuerungen. Unter den Neubauten sind besonders die „Arbeiterwohnstätten“ in der Austraße zu nennen. Künftig beabsichtigte der SBK, Eigenheime zu erstellen, die durch eine finanzielle Beteiligung des Interessenten gebaut werden und in dessen Besitz übergehen sollten. Im Jahr 1939 standen die Anschaffung von Luftschutzgeräten und der Bau von Luftschutzkellern im Vordergrund. Bis zum Jahresende umfasste der SBK 795 Mitglieder und 408 Wohnungen.



Austraße um 1950

**1930:** Sigmund Freud wird von der Stadt Frankfurt/Main für die Entwicklung der Psychoanalyse mit dem Goethe-Preis ausgezeichnet. Antisemiten und Rechtsradikale protestieren gegen die Verleihung.

**1931:** Das Empire State Building in Manhattan ist mit 381 Metern das höchste Gebäude der Welt. Erst 1973/74 wird es vom World Trade Center (417 m) und dem Chicagoer Sears Tower (443 m) abgelöst.

**1932:** In Deutschland sind 6,127 Millionen Menschen arbeitslos: Jeder dritte Arbeitnehmer ist ohne Beschäftigung. Die katastrophale wirtschaftliche Lage der meisten Arbeitslosen und Kurzarbeiter führt zu zunehmender Unzufriedenheit mit der Republik.

**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.

## „Idylle“ vor dem Kriegsausbruch

Die Folgen der Weltwirtschaftskrise trafen auch Konstanz. Neben massiven Lohnkürzungen und einer hohen Arbeitslosigkeit mussten zahlreiche Unternehmen schließen. Wie ein „Allgemeiner Bebauungsplan“ aus dem Jahr 1931 zeigt, war nun das Ziel, Konstanz zur Fremdenverkehrsstadt auszubauen. Der Bau der „Bodensee-Kampfbahn“ (1935) sollte ebenso wie die Eröffnung des Strandbads Jakob und des Kur- und Hallenbads (1937) den Tourismus ankurbeln. Der brachliegende Bausektor wurde unter den Nationalsozialisten gezielt gefördert: Preiswerter Baugrund im Bereich der Seestraße sollte vor allem Pensionäre an den Bodensee locken. Mit der Zwangseingemeindung von Wollmatingen (1934) wurde weiteres Bauland gewonnen. Durch den Abriss des „Sternenviertels“ (1936/37) und die Erneuerung der Rheinbrücke konnte der Straßenverkehr an die Innenstadt anschließen.

Mit der Machtübernahme Hitlers und dem „Gesetz zur Wiederherstellung des Berufsbeamtentums“ (1933) wurden auch in Konstanz jüdische Mitbürger\*innen aus dem öffentlichen Leben ausgeschlossen. 1936 brannte in Konstanz reichsweit die erste Synagoge. Auch die Arisierung schritt voran: Von ehemals 46 Geschäften jüdischer Gewerbetreibender waren nach dem Pogrom (1938) bereits 37 in „arische“ Hände übergegangen.

Die autarken Bestrebungen der Nationalsozialisten veränderten den „Kleinen Grenzverkehr“: Grenzgänger\*innen wurden denunziert. Auf Antrag des Eidgenössischen Finanz- und Zolldepartements wurde ab Ende 1939 der drei Meter hohe Grenzzaun am „Saubach“ errichtet.



Konstanz 1930

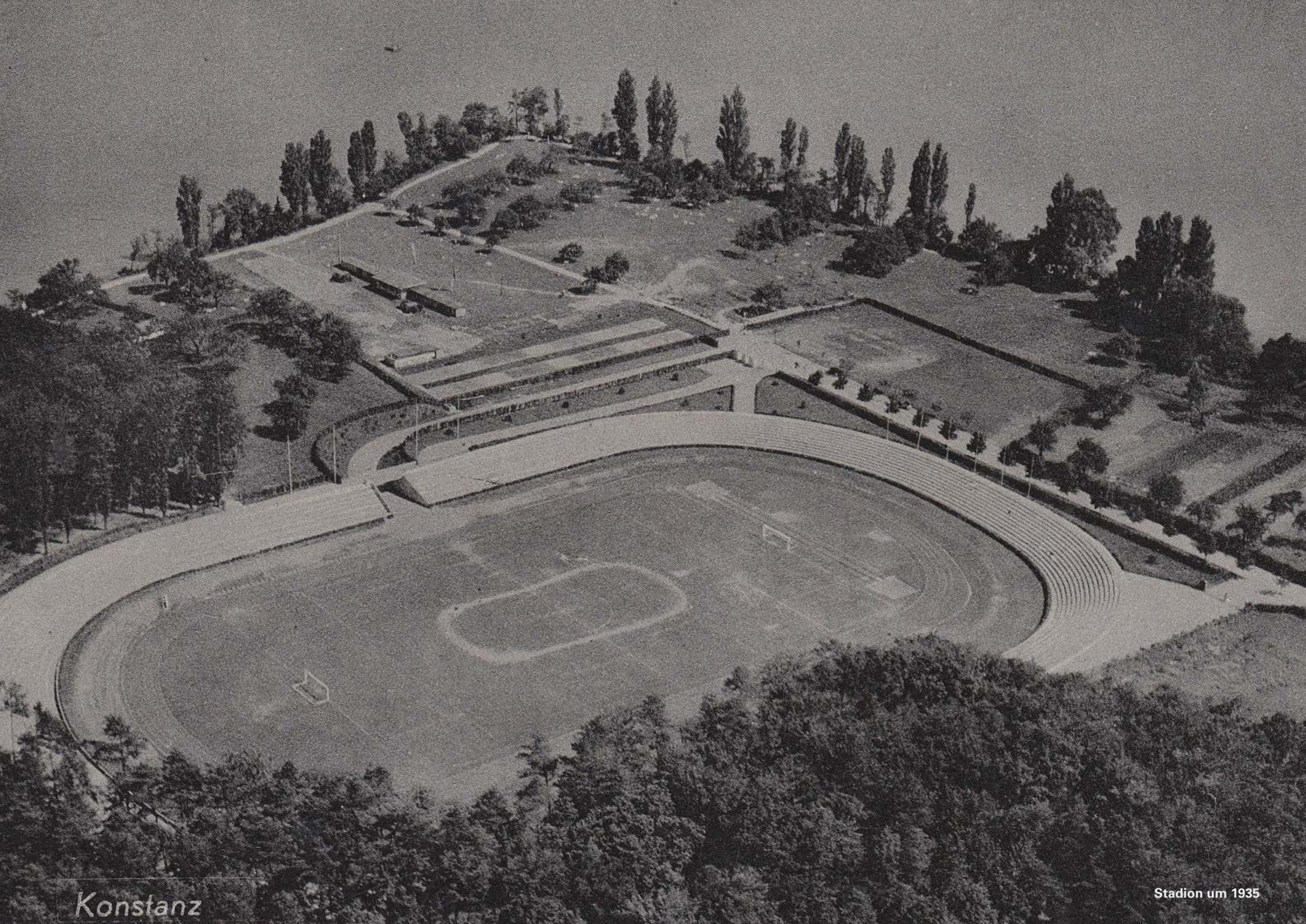
**1935:** Walter Ulbricht und Franz Dähle übernehmen in Prag die Leitung der Kommunistischen Partei Deutschlands (KPD).

**1935:** Mit den „Nürnberger Gesetzen“ werden die juristischen Grundlagen für die Judenverfolgung geschaffen. Juden verlieren die bürgerliche Gleichberechtigung, „Mischehen“ werden verboten.

**1938 (9.11.):** Reichsprogromnacht: In der Nacht vom 9. auf den

10. November organisieren SA-Truppen und Angehörige der SS gewalttätige Übergriffe auf die jüdische Bevölkerung. Mehrere Hundert Synagogen werden in Brand gesetzt, mindestens 8.000 jüdische Geschäfte zerstört sowie zahllose Wohnungen verwüstet. Es erfolgt der „Anschluss“ Österreichs an das Deutsche Reich.

**1939-1945:** Zweiter Weltkrieg: Der Einmarsch deutscher Truppen in Polen (1.9.) markiert den Beginn des Zweiten Weltkriegs.



Konstanz

Stadion um 1935

## Zum Stillstand gezwungen

Im Jahr 1940/41 gelang es dem SBK, noch 44 Wohnungen in der Austraße fertigzustellen. Anschließend ruhte die Bautätigkeit fast während der kompletten Dekade. Arbeitskräfte- und Materialmangel machten selbst kleinste Tätigkeiten wie Verputz- und Malerarbeiten zur großen Herausforderung. Die Instandhaltung wurde zunehmend zum Problem. Erst im Jahr 1949 konnte die Bautätigkeit wieder aufgenommen werden: In der Muntpratstraße sollten insgesamt 35 Wohnungen entstehen.

Die Generalversammlungen der Jahre 1944 und 1945 konnten nicht abgehalten werden. Auch nach Kriegsende verhinderten zunächst Sperrstunde und Lokalmangel eine Zusammenkunft. Zwischenzeitlich waren 35 Genossenschaftswohnungen für Besatzungsangehörige beschlagnahmt worden (1947). Infolge der durch die Besatzung eingetretenen veränderten Verhältnisse traten im August 1945 zwei Aufsichtsräte und ein Mitglied des Vorstandes freiwillig zurück.



Unter der französischen Besatzung konnte erst am 31. August 1946 die erste ordentliche Generalversammlung stattfinden. Auf Anordnung der Militärregierung war in der Genossenschaft eine Entnazifizierung durchzuführen: Ein Vorstandsmitglied und der Vorsitzende des Aufsichtsrates mussten von ihren Posten zurücktreten. An die Stelle des in Kriegsgefangenschaft verstorbenen Vorstandsvorsitzenden Karl Blatnik trat Karl Knörr. Er stand bis ins Jahr 1960 an der Spitze der Genossenschaft.

Muntpratstraße

**1940:** In den USA werden die ersten Damenstrümpfe aus Nylon zum Verkauf angeboten.

**1941:** Japan greift den US-Militärstützpunkt Pearl Harbor auf Hawaii an. Einen Tag darauf folgt die gegenseitige Kriegserklärung.

**1942:** In den USA wird der Verkauf von Privatwagen verboten, um die Autoindustrie auf Kriegsproduktion umzustellen.

**1943:** Propagandaminister Joseph Goebbels proklamiert den „totalen Krieg“; Verhaftung und Hinrichtung der Mitglieder der Widerstandsgruppe „Weiße Rose“ Hans und Sophie Scholl und Christoph Probst.

**1944:** Uraufführung des Films „Die Feuerzangenbowle“ mit Heinz Rühmann in der Hauptrolle; Einführung der Postleitzahlen

**1945:** Die amerikanische Luftwaffe wirft über Hiroshima und Naga-

## Konstanz im Zweiten Weltkrieg

Während des Kriegs ging es Konstanz durch die räumliche Abgeschiedenheit vergleichsweise gut: Die Gemüsefelder im Tägermoos sicherten einigermaßen die Grundversorgung und kriegsmüde Besucher kamen zur Erholung an den Bodensee. Doch der wachsende Zustrom von Flüchtenden und Evakuierten brachte die Stadt bald an die Belastungsgrenze. Zwangseinquartierungen und die Funktion als Austausch- und Lazarettstadt machten die Wohnraumlage immer prekärer. Auch nach dem Krieg riss der Flüchtlingsstrom nicht ab.

Die letzten 112 Mitglieder der jüdischen Gemeinde wurden im Oktober 1940 nach Gurs deportiert. Acht weitere, die 1940 nicht transportfähig waren, wurden im April 1942 deportiert. Nur zwei Mitglieder der früheren jüdischen Gemeinde kehrten nach dem Krieg zurück (1968).

Konstanz ging kampflös und unzerstört an die französischen Besatzer. Die Konstanzer Textilbetriebe blieben von Demontagen verschont.

Mit der Grenzöffnung (1945/46) setzte reger Schmuggel ein. Mangel beherrschte das Alltagsleben der Konstanzer\*innen. Die Franzosen beschlagnahmten über 20 % des Wohnraums, den Firmen fehlten Rohstoffe und Arbeitskräfte, der Bevölkerung die grundlegendsten Dinge. Es fehlten Kleidung und Heizmaterial im Winter und die Ernährungslage wurde zunehmend schwierig. Wie nach dem Ersten Weltkrieg wurden die Schweizer Nachbarn aktiv: Schulspeisungen und der Aufenthalt bei Schweizer Familien entlasteten die Konstanzer Kinder.



**26. April 1945, gegen 15 Uhr: französisches Militär auf der Marktstätte.**

saki Atombomben ab; bedingungslose Kapitulation und Ende des Dritten Reiches (8.5.); Teilung Deutschlands in vier Besatzungszonen.

**1946:** In den Nürnberger Prozessen (1945-46) werden 22 Mitglieder der NS-Führung als Hauptkriegsverbrecher wegen Kriegsverbrechen gegen die Menschlichkeit angeklagt. „Das Tagebuch der Anne Frank“ erscheint in holländischer Sprache.

**1947:** In Hannover erscheint erstmalig „Der Spiegel“.

**1948:** Währungsreform in den drei westlichen Besatzungszonen: Aus RM wird DM.

**1949:** Teilung Deutschlands: Gründung der BRD und der DDR. Mao Zedong proklamiert in Peking die Volksrepublik China.

HIER tanken Sie im schönen KONSTANZ!



Tankdienst  
Schillerstr. 3

Fernruf 173

Tag- und  
Nachtbetrieb

B. V. ARAL  
Derop-Benzin  
Auto-Oele



## M. Stromeyer Lagerhausgesellschaft

Vergessen Sie nicht, die alte

**Konstanzer Bischofskirche,  
das romanische Münster**

zu besuchen, der Eindruck davon wird Ihnen unvergesslich bleiben. **Das Münsterpfarramt**

## Rosgartenmuseum

Das Bodenseegebiet: Natur,  
Geschichte, Kultur und Kunst

## Engstlers Restaurant und Biergarten

Gute, preiswerte Küche. Spezialitäten: Bodenseefelchen und Geflügel  
Münchner, Dortmunder und Konstanzer Biere / Kaffee, Gebäck

Empfehlenswert für Vereine und Gesellschaften / Schöner Garten und Glasveranda / Gartenkonzerte

# OPEL

VERTRETUNG  
**HARTER & HÄGELE**  
Ecke Blarer- u. Leinerstraße, Fernruf 1099

Besuchen Sie das größte Bier- und Speiserestaurant  
**Bayr. Bierhallen Passage**

Im Bayr. Biere hell und dunkel, sowie das gute Weizenbier  
aus der Bürger- und Engelbrauerei A.-G. Memmingen  
1/2 Liter RM. -.32, 1 Liter RM. -.60

Mittagessen von 12-14.30 Uhr von RM. -.60  
Reichhaltige Abendkarte bis RM. 1.50  
zu den billigsten Preisen Tellergerichte von  
RM. -.60 an. Für gute Küche wird garantiert

**Schöner Garten**  
**Täglich ab 4 Uhr Konzert**

Karl Ganter, Geschäftsführer und Küchenchef Fernruf 1637

## J. N. Müller, Hofjuwelier, Konstanz

Fernsprecher 334 · Begründet 1826 · Kanzleistraße 6

Das führende Fachgeschäft

Besuchen Sie das größte Bier- und Speiserestaurant  
**Bayr. Bierhallen Passage**

Im Bayr. Biere hell und dunkel, sowie das gute Weizenbier  
aus der Bürger- und Engelbrauerei A.-G. Memmingen  
1/2 Liter RM. -.32, 1 Liter RM. -.60

Mittagessen von 12-14.30 Uhr von RM. -.60  
Reichhaltige Abendkarte bis RM. 1.50  
zu den billigsten Preisen Tellergerichte von  
RM. -.60 an. Für gute Küche wird garantiert

**Schöner Garten**  
**Täglich ab 4 Uhr Konzert**

Karl Ganter, Geschäftsführer und Küchenchef Fernruf 1637

## Wohnungseinrichtungen

Möbel, Betten, Polstermöbel, Vorhänge, Teppiche

Große Auswahl in allen Preislagen  
Eigene Polsterwerkstätte / Lieferung franko  
- Verlangen Sie Gratiskatalog -

**Lorenz Hofele · Konstanz, Zollernstraße 27/29**

## Kauft Eure Fahrkarten im MER-Büro

(Deutsches Reisebüro)

## Motorboot-Sonderfahrten

führen wir mit geschlossenen und geheizten Booten bis zu 140 Personen Fassungs-  
raum jederzeit billigst aus. **Städtischer Motorbootbetrieb Konstanz**

## Bodensee-Kundflüge

Ab Ostern 1936 · RM. 7.- pro Person

Täglich ab Wasserflughafen Konstanz-Stadtgarten

Fernsprecher 1378

sowie ab allen großen Bodenseeplätzen. **Luftverkehrs-Gesellschaft Konstanz G. m. b. H.**

## Restaurant Post

Marktstätte 7

Nach vollständiger Renovierung und Neugestaltung Ostern wieder eröffnet

Herrn Kammerer



## Hochkonjunktur beim Spar- und Bauverein

In den 1950er-Jahren wurde rege gebaut: Der Wohnungsbestand des Spar- und Bauvereins wuchs in dieser Dekade um mehr als 300 auf insgesamt 767 Wohneinheiten an. Zum neuen Schwerpunkt wurde der Stadtteil Paradies, insbesondere die Ellenriederstraße und der Schobuliweg. Dennoch blieb die Wohnungsnot. Die Zahl der wohnungssuchenden Mitglieder pendelte sich bei rund 300 Personen ein. Neben der stetig wachsenden Einwohnerzahl erschweren fehlende öffentliche Mittel die Neubautätigkeit. Da die staatliche Förderung durch das Zweite Wohnungsbaugesetz (1956) den Eigenheimbau bevorzugte, blieb dem SBK nur die Möglichkeit der Eigenfinanzierung. Um weiterhin bauen zu können und um eine Stärkung der Eigenmittel herbeizuführen, mussten die Geschäftsanteile von 300 auf 350 DM erhöht werden.



Einen erheblichen Arbeitsaufwand bedeuteten die Währungsreform (1948) und das Gesetz über den Lastenausgleich (1952): Aufgrund der Umstellung von rund 1.500 Sparkonten, Altsparenerschädigungen, einer Neubewertung des Geschäftsguthabens und der noch ausstehenden Lastenausgleichsregelung konnte erst 1956, nach dreijähriger Unterbrechung, wieder eine Mitgliederversammlung stattfinden. Nachdem alle mit der Währungsumstellung zusammenhängenden Fragen erledigt waren, ergab sich im Jahr 1958 ein klares, erfreuliches Bild der wirtschaftlichen und geschäftlichen Lage: Die Bilanz betrug rund 6,5 Millionen DM.

Die Besatzungsmacht gab im Frühherbst 1956 die letzten noch beschlagnahmten Wohnungen frei.

Schobuliweg (1955)

**1950:** Der israelische Ministerpräsident Ben Gurion erklärt Jerusalem zur israelischen Hauptstadt. Er verstößt damit gegen UN-Beschlüsse.

**1951:** Gründung des Bundesverfassungsgerichts (BVG) in Karlsruhe

**1952:** Bildung des Landes Baden-Württemberg

**1953:** In Ost-Berlin streiken 80 Bauarbeiter. Daraus entsteht in

72 Städten und zahlreichen Ortschaften der DDR ein Aufstand gegen das kommunistische Regime, der von sowjetischen Soldaten und DDR-Volkspolizisten gewaltsam niedergeschlagen wird.

**1954:** Das „Wunder von Bern“: Die deutsche Fußballnationalmannschaft gewinnt 3:2 gegen Ungarn und wird Weltmeister.

**1955:** Mit dem Inkrafttreten der Pariser Verträge endet die

## Unter französischer Besatzung

Im neuen Bundesland Baden-Württemberg wurde Konstanz 1952 zur Stadt und mit Inkrafttreten der baden-württembergischen Gemeindeordnung 1956 schließlich Große Kreisstadt. Das unterkühlte Verhältnis zur Garnison taute mit der Gründung der Deutsch-Französischen Vereinigung (DFV, 1950) langsam auf und hatte sich spätestens durch das gemeinsame Feiern der Fasnacht und die Städtepartnerschaft mit Fontainebleau (1960) entspannt.

Die oberste Priorität blieb auch in den 1950er-Jahren, neuen Wohnraum zu schaffen, denn die Freigabe der letzten beschlagnahmten Wohnungen und die Erschließung der Felder und Gärten rund um die Fürstenberg- und Wollmatingerstraße reichten nicht aus: Durch Flüchtlinge aus der sowjetischen Besatzungszone nahm die Bevölkerung stetig zu und hatte bereits im Jahr 1956 die 50.000er-Marke überschritten. Den Standortnachteilen versuchte die Stadt entgegenzuwirken, indem sie zuzugswilligen Firmen großzügig Gewerbeflächen anbot. Umweltschutzgedanken spielten zu dieser Zeit keine vorrangige Rolle. So konnten sich neben dem bereits kriselnden Textilsektor Firmen aus dem Hightech-Bereich und der Chemie etablieren.

Bei den planerischen Umgestaltungen der Stadt spielte das Auto eine immer größere Rolle. Die erhöhte Mobilität veränderte auch das Reiseverhalten: Sparsame Reisende der „Wirtschaftswunderzeit“ erfreuten sich vor allem an günstigen Campingurlaube. Mehrere Zeltplätze wurden am Wasserwerk und bei Egg errichtet. Die Konstanzer Hotellerie erlebte hingegen einen Einbruch.



Gondelhafen Mitte der 50er-Jahre

Besatzungszeit in der Bundesrepublik. Infolge des „Abkommens über die Anwerbung und Vermittlung von italienischen Arbeitskräften in die Bundesrepublik Deutschland“ kommen die ersten „Gastarbeiter“.

**1956:** In West-Berlin stellt die amerikanische Firma IBM erstmals in Europa ihren modernsten Computer vor.

**1957:** Der EWG-Vertrag wird unterzeichnet: Frankreich, Italien und die

Bundesrepublik Deutschland gründen mit den Benelux-Staaten die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG).

**1958:** In der Bundesrepublik Deutschland tritt das 1957 verabschiedete Gesetz über die Gleichberechtigung von Mann und Frau in Kraft.

**1959:** Im Regierungsbezirk Düsseldorf wird erstmals in der Bundesrepublik ein Radargerät zur Geschwindigkeitskontrolle eingesetzt.



Tirolergasse nach Süden um 1960

Münzgasse/Ecke Tirolergasse Mitte/Ende der 1960er-Jahre (vor Woolworth-Bau)

## Meilensteine in der Entwicklung der Genossenschaft

„Gemeinnutz geht vor Eigennutz“ – diesen genossenschaftlichen Grundsatz erfüllte der Spar- und Bauverein in den 1960er-Jahren mehrfach. Mit dem Großbauprojekt am Buhlenweg war die 1.000. Wohnung bezugsfertig (1969). Zum Wohl der Allgemeinheit wurde der Stadt gegen einen Grundstückstausch das Haus Luisenstraße 1 überlassen, um es dem Krankenhausneubau einzugliedern (1968).

Durch Bauvorhaben in der Petershauser- und der Markgrafenstraße konnte eine Baulücke im Stadtbild geschlossen werden. Als einer der ersten Bauherren in Konstanz erstellte der SBK Maisonettewohnungen (1969), private Tiefgaragen und bezog das Umfeld in seine Planungen mit ein. So entstanden zahlreiche Grünanlagen und Kinderspielflächen. Besonderen Wert legte die Genossenschaft weiterhin auf die Instandsetzung und Modernisierung der Altbauwohnungen. Die steigenden Kosten für die Hausbewirtschaftung und rapide Preissteigerungen auf dem Bausektor wurden zunehmend zur Herausforderung. Fehlende öffentliche Mittel und eine verkomplizierte Gesetzgebung verschärften die finanzielle Belastung. Um das Eigenkapital zu stärken, mussten die Mieten und der Geschäftsanteil von 350 auf 500 DM erhöht werden. Der Appell, weitere Anteile zu erwerben und von der Spareinrichtung mehr Gebrauch zu machen, fiel besonders bei älteren Genossenschaftler\*innen auf fruchtbaren Boden. Durch das Verständnis seiner Mitglieder zu dieser notwendigen Selbsthilfe konnte der SBK seine Bautätigkeit fortsetzen und weiterhin zur Linderung der allgemeinen Wohnungsnot beitragen. Die neue Geschäftsstelle in der Markgrafenstraße 3 wurde im November 1962 bezogen.



Buhlenweg (1969)

**1960:** Walter Ulbricht schlägt Bundeskanzler Adenauer in einem Brief eine Volksabstimmung über Abrüstung, Friedensvertrag und Konföderation vor und fordert eine „Freie Stadt Berlin“. Der Brief bleibt unbeantwortet.

**1961:** Die DDR beginnt den Bau der Berliner Mauer.

**1962:** Die USA verhängen ein Handelsembargo über Kuba.

**1963:** Adenauer und de Gaulle unterzeichnen in Paris den Vertrag über die deutsch-französische Zusammenarbeit. Kennedy hält seine berühmte Rede vor dem Rathaus Schöneberg („Ich bin ein Berliner“).

**1964:** An den Ostermärschen der Atomwaffengegner in der Bundesrepublik nehmen rund 100.000 Personen teil.

**1965:** Ziehung der Lottozahlen erstmals in einer Fernsehsendung

## Modernisierungen und zunehmende Westverschiebung

In den 1960er-Jahren veränderte sich das Stadtbild nachhaltig: Alteingesessene und Neubürger\*innen zog es verstärkt in die Neubaugebiete im Westen der Stadt. Durch Restaurierungsmaßnahmen verschwanden zahlreiche unhygienische Hinterhoflandschaften in der Altstadt. Der Modernisierung fiel jedoch auch Schützenswertes zum Opfer wie das Haus „Zum weißen Pfau“, das dem Neubau des Kaufhauses Hertie weichen musste. Eine Reihe Großinvestitionen konnte die Stadt nur mithilfe von Krediten und einer Neuverschuldung realisieren: Vordringlich waren neben dem Neubau des Wasserwerkes (1968) zahlreiche An- und Umbauten an Schulen und der Neubau des Krankenhauses.

Ein Naturereignis, das sich nachhaltig in die kollektive Erinnerung der Konstanzer Bevölkerung einbrannte, war die Seegfrörne im Jahr 1963. Der Bodensee frohr erstmals nach 133 Jahren wieder vollständig zu. Zu dieser Zeit trat auch der Umweltschutz in den Vordergrund: Da sich die Trinkwasserqualität erheblich verschlechtert hatte, wurde mit dem Bau einer Kläranlage begonnen (1963).

Als wohl bedeutendstes Ereignis der Konstanzer Nachkriegsgeschichte gilt die Gründung der Universität (1966). Die Konstanzer Hochschule sollte sich am Konzept der Campus-Universität aus dem angelsächsischen Raum orientieren. Ende des Jahrzehnts wurde mit dem Bau der Reformuni auf dem Gießberg begonnen. Bis zur Vollendung des Gebäudekomplexes fand der Lehrbetrieb zwischenzeitlich im Inselhotel und in den Bauten am Sonnenbühl statt.



Petershausen 1963

**1966:** In Rheinsberg wird das erste Atomkraftwerk der DDR in Betrieb genommen. Die britische Rockgruppe „The Beatles“ startet ihre erste Tournee durch die Bundesrepublik, nachdem sie 1962 bereits einen Auftritt in Hamburg hatte.

**1967:** Beginn des dritten Israelisch-Arabischen Kriegs seit Bestehen Israels

**1968:** „68er-Bewegung“: Bürgerrechts- und Studentenbewegungen; Einführung der Mehrwertsteuer (10 %); Premiere des Sexualaufklärungsfilms „Das Wunder der Liebe“ von Oswald Kolle in der Bundesrepublik

**1969:** Das Woodstock-Festival im US-Bundesstaat New York markiert den Höhepunkt der Hippie-Bewegung. „Mission Apollo 11“: Die erste bemannte Mondlandung findet statt.



HOTEL  
POST

HOTEL DEUTSCHES HAUS

HOTEL

Marktstätte 1960

## Im Fokus: Altbaumodernisierung

In den 1970er-Jahren fokussierte sich der Spar- und Bauverein darauf, den Bestand zu modernisieren und zu erhalten. Insbesondere im Sierenmoos wurde saniert, um zu einer Werterhaltung des Wohnbesitzes beizutragen. Zwar ging die Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen zurück, gewünscht waren dennoch preiswerte Wohnungen mit einem größeren Komfort. Aufgrund weiter steigender Betriebs- und Kapitalkosten war es lediglich möglich, ein größeres Neubauprojekt zu realisieren: Mit der Stadt tauschte der Spar- und Bauverein seinen Besitz im Sonnenbühl gegen Grundstücke im Wollmatinger Überlängerbohl. Erfolgreich bewarb sich die Genossenschaft um eine Förderung zum 14-Städte-Sonderbauprogramm des Bundes und der Länder (1977). Infolgedessen konnte ein Haus mit acht Wohnungen im Kopernikusweg entstehen. Der Wohnungsbestand wuchs bis Ende 1979 auf 1.087 Objekte an. Außerdem gehörten der Genossenschaft 13 Läden und gewerbliche Einheiten, 144 Pkw-Garagenplätze, drei Tiefgaragen mit 100 Pkw- und 29 Moped-Abstellplätzen, sechs Motorradboxen sowie 127 vermietbare Abstellplätze im Freien.

Ein bundesweit neues Genossenschaftsgesetz (1974) führte zu einigen Veränderungen: Die Rechtsform wechselte von der eGmbH zur eG und aus der Mitgliederversammlung wurde die Vertreterversammlung. Die neue Satzung des SBK wurde 1975 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Konstanz eingetragen. Meilensteine der Vereinsgeschichte waren 1976 die Wahl der ersten Frau in den Aufsichtsrat und 1978 die Einstellung eines Lehrlings.



Mondrauteweg (1970)

**1970:** Der erste „Earth Day“ findet statt: Jährlich wird am 22. April dazu aufgerufen, das Bewusstsein für die natürliche Umwelt zu stärken und das eigene Konsumverhalten kritisch zu hinterfragen.

**1971:** „Fight of the Century“: In New York findet der Boxkampf zwischen dem amtierenden Schwergewichtsweltmeister Joe Frazier und dem Ex-Weltmeister Muhammad Ali statt. Beide waren bis dato ungeschlagen. Frazier gewinnt das Duell einstimmig nach Punkten.

**1972:** In Brüssel werden die Beitrittsurkunden Großbritanniens, Norwegens, Dänemarks und Irlands zur EG unterzeichnet.

**1973:** Ölkrise: Am 25. November findet der erste von vier autofreien Sonntagen in Deutschland statt.

**1974:** Das Jahr der Rücktritte: US-Präsident Richard Nixon tritt nach der Watergate-Affäre zurück. Bundeskanzler Willy Brandt legt sein

## Neues Wachstum

Durch landesweite Gebiets- und Verwaltungsreformen vergrößerte sich das Konstanzer Stadtgebiet in den 1970er-Jahren beträchtlich: Litzelstetten und die Insel Mainau wurden 1971 eingemeindet. Kurz darauf folgten Dingelsdorf (1974) und Dettingen-Wallhausen (1975). Seine heutige Form gewann der Landkreis Konstanz durch die Kreisreform (1973): Er umfasst 25 Gemeinden, darunter sieben Städte.

Neue städtebauliche Perspektiven eröffneten sich ab 1977 mit dem Abzug der letzten französischen Soldaten und den dadurch leer stehenden Kasernen. Gegen Ende der Dekade gewann der Denkmalschutz an Bedeutung. Als erstes Konstanzer Bauwerk wurde das Schnetztor als nationales Baudenkmal anerkannt (1978), es wurde seit 1976 von der Blätzlebuebe-Zunft renoviert. An der Konzilstraße ließ die Spitalstiftung historisierende Gebäude für ihre Kellerei errichten. Einen stilistischen Bruch stellt das Fernmeldegebäude der Deutschen Post in Petershausen dar: Der 60 Meter hohe Neubau prägt seit 1971 die Konstanzer Skyline.

Auch im Bereich der Freizeitgestaltung wurde gebaut: 1979 wurde aus dem Jakobsbad ein Thermalbad. Die neue Anlaufstelle für Einheimische und Urlaubende ist seit den 1990er-Jahren als „Bodensee-Therme“ bekannt. Handlungsbedarf gab es bezüglich einer Anbindung an den Fernverkehr, doch der Bau der Schänzle-Brücke (ab 1975) wurde zur Herausforderung. Schwieriger Baugrund und eine Reihe von Protesten und Klagen gegen die Trassierung durch den Paradieser Stadtteil verzögerten den Bau erheblich.



Fernmeldegebäude (1972)

Amt nach der „Guillaume-Affäre“ nieder.

**1975:** In Stuttgart-Stammheim wird der Prozess gegen die führenden Mitglieder der Baader-Meinhof-Gruppe eröffnet.

**1976:** In West-Berlin wird das erste Frauenhaus eröffnet, in dem Frauen Zuflucht finden, denen von Männern Gewalt angetan wurde.

**1977:** Die terroristische Rote Armee Fraktion (RAF) entführt und ermordet den Arbeitgeberpräsidenten Hanns Martin Schleyer.

**1978:** Der polnische Kardinal Karol Wojtyła wird zum Papst gewählt. Johannes Paul II. ist seit 455 Jahren der erste nicht italienische Papst.

**1979:** In Frankfurt/Main gründen Parteien, Bürgerinitiativen und Umweltschutzorganisationen die politische Vereinigung „Die Grünen“.



Bau der Universität 1972

## Erneut zunehmende Wohnungsnot und Innovationen

Anhaltend hohe Baupreise, Materialkosten und Kapitalmarktzinsen hemmten weiterhin die Neubautätigkeit. Die Wohnungsnachfrage nahm bis zum Ende der Dekade immer größere Ausmaße an. Obwohl auch langjährige Mitglieder mit erheblichen Wartezeiten zu rechnen hatten, traten der Genossenschaft vermehrt Alleinstehende und junge Leute bei. Die Mitgliederzahl stieg 1982 erstmals auf über 3.000 Personen an.

Neben den auslaufenden Erbpachtverträgen im Sierenmoos bereitete der neu ausgelegte Flächennutzungsplan der Stadt Konstanz (1980) dem SBK große Sorgen. Die Baupläne in der Kindlebildstraße mussten aufgegeben werden, Ersatzgelände erhielt die Genossenschaft auf dem Areal der ehemaligen Klosterkaserne.

Eine Reihe an Innovationen wurde auf den Weg gebracht: Mieter\*innen des SBK wurden als Erste in Konstanz an das Breitbandkabelnetz in der Allmannsdorferstraße angeschlossen (1983). In der Ellenriederstraße wurden 80 Wohnungen an eine Zentralheizung angebunden. Durch Thermostatventile an den Heizkörpern und erneuerte Fenster konnte nachhaltig Energie eingespart werden (1986).

Nach langjähriger Pause führten Vorstand und Aufsichtsrat wieder Wohnungsbegehungen durch (1980); jedes Jahr sollte ein Drittel des Wohnungsbestandes gesichtet werden. Die genossenschaftliche Verbundenheit zeigte sich im „Austräbler-Treffen“ (1988): Die von Mieter\*innen privat initiierte Veranstaltung fand zum 50-jährigen Bestehen der Wohnanlage statt.



Treffen der Austräbler vor dem Konzil

**1980:** In der Bundesrepublik Deutschland gilt erstmals die Mitteleuropäische Sommerzeit.

**1981:** Die Compact Disc (CD) und der dazugehörige CD-Player kommen auf den Markt.

**1982:** Finanzielle Anreize sollen ausländischen Gastarbeitern die Rückkehr in die Heimat erleichtern.

**1983:** Fälscherskandal: Das Magazin „stern“ stellt auf einer Pressekonferenz die angeblichen Tagebücher Adolf Hitlers vor.

**1984:** Bundeskanzler Helmut Kohl und der französische Staatspräsident François Mitterrand gedenken in Verdun der Toten beider Weltkriege. Dabei kommt es zu einer international viel beachteten Szene: Während die Nationalhymnen erklingen, stehen beide Politiker minutenlang Hand in Hand nebeneinander.

## Bewahren und verändern zugleich

Während die historische Altstadt 1982 unter Denkmalschutz gestellt wurde, nahm Konstanz infrastrukturelle Probleme in Angriff: Die Stadt trieb die Erschließung aller Abwasserkanäle voran und konnte schließlich die gesamte Altstadt an die Kanalisation anbinden. Um die Innenstadt vom zunehmenden Verkehr zu entlasten, wurden verstärkt Parkhäuser geschaffen. Ein erster Konstanzer Bürgerentscheid verhinderte die Nordeinführung der B 33 (1985).

Wo zuvor Baracken standen und Flächen brachlagen, entstand ein umstrittenes Wohn- und Einkaufszentrum: Der Bau des Seerhein-Centers am Zähringerplatz veränderte den Stadtteil Petershausen nachhaltig. Auch die Nutzung der ehemaligen Kasernen wandelte sich. Während ein Teil der Klosterkaserne dem neuen Landratsamt weichen musste, entstanden in der Jägerkaserne verschiedene Projekte: Hotels, ein Jugendzentrum und Unterkünfte für Asylsuchende.

Neuartige Einrichtungen formierten sich in der zweiten Hälfte der 1980er-Jahre: Der Ausländerbeirat (1985) gab Zugewanderten ein Forum, das Seniorenzentrum an der Laube (1987) wurde für Ältere zum festen Treffpunkt. 1987 wurde die Stelle einer städtischen Frauenbeauftragten geschaffen.

Neuerungen gab es auch im Gesundheitswesen: Das Douglas-Areal ging 1986 in den Besitz der Schmieder-Kliniken Gailingen/Allensbach über. Das städtische Krankenhaus wurde um eine Notaufnahme und den Neubau einer Kinderklinik erweitert (1989).



Zähringerplatz (vor dem Bau des Seerhein-Center; 1980)

**1985:** Triumph in Wimbledon: Der 17-jährige Boris Becker gewinnt die All-England-Tennismeisterschaften.

**1986:** Kurz nach dem Start explodiert die US-amerikanische Raumfähre „Challenger“ mit sieben Astronauten an Bord.

**1987:** Der Sportpilot Mathias Rust aus der Bundesrepublik landet mit einer Cessna 172 auf dem Roten Platz in Moskau.

**1988:** In den USA wird eine gentechnisch manipulierte Maus patentiert.

**1989 (9.11.):** Die friedliche Revolution durchbricht den Eisernen Vorhang: „Ab sofort!“, so lautet die knappe Antwort des DDR-Politbüro-Mitglieds Günter Schabowski auf die Frage eines Reporters, wann die beschlossene Reiseregulation in Kraft trete. Durch dieses Missverständnis in der DDR-Bürokratie wird die Reisefreiheit am 9. November verkündet – nach 28 Jahren fällt die Berliner Mauer.



Marktstätte/Kanzleistraße mit (1970) und ohne „Woolworth“ (um 1965)

## 100 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz

Die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1990 führte 1991 zu einer Satzungsänderung und einer neuen Rechtsform, der steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Das Landesdenkmalamt nahm nach den Gebäuden in der Ellenriederstraße 8–14 auch die Häuser in der Muntpratstraße 4–8 in die Liste der Kulturdenkmäler auf (1992). Auf dem Chérisy-Areal entstanden 64 Wohnungen mit Tiefgarage im Erich-Bloch-Weg (1997).

Nach über 40-jähriger Tätigkeit für den SBK ging Paul Bischoff in den Ruhestand (1992). Er schied als Geschäftsführer aus, blieb der Genossenschaft aber für eine weitere Amtsperiode als nebenamtliches Vorstandsmitglied erhalten. Unter dem Motto „100 Jahre Sparen – Bauen – Wohnen“ beging der Spar- und Bauverein sein 100-jähriges Bestehen (1996). Zum Jubiläum erschien eine reich bebilderte Festschrift, gefeiert wurde im Steigenberger Inselhotel.

Große Aufmerksamkeit widmete die Genossenschaft der „Übergangsphase“ von der D-Mark zum Euro. Ein Mitarbeiter wurde zum „Euro-Beauftragten“ erklärt, um die reibungslose Umstellung des Betriebsablaufes auf den Euro zu garantieren. Sein Aufgabengebiet erstreckte sich vom Einkauf neuer Software bis hin zu Mitarbeiterschulungen.

Zum Ende des 20. Jahrhunderts zählte der SBK über 5.000 Mitglieder (1999). Mit einer Grafikerin wurde ein branchenspezifisches Logo entwickelt: Corporate Identity und Corporate Design unterstreichen seither die Einzigartigkeit des Unternehmens.



Erich-Bloch-Weg 2018

**1990:** Deutschland feiert am 3.10. seine Einheit und volle Souveränität, am 2.12. finden die ersten gesamtdeutschen Bundestagswahlen statt.

**1991:** Ende der Sowjetunion nach 69 Jahren und eine archäologische Sensation: In den Ötztaler Alpen wird eine ca. 5.300 Jahre alte mumifizierte Leiche, der „Ötzi“, gefunden.

**1992:** Das Europäische Patentamt in München erteilt erstmals ein Patent für ein gentechnisch verändertes Tier, die „Harvard-Krebsmaus“.

**1993:** Die fünfstelligen Postleitzahlen werden eingeführt.

**1994:** „Schindlers Liste“ von US-Regisseur Steven Spielberg erhält sieben Oscars und wird zum erfolgreichsten Film des Jahres.

## Die Stadt erschließt sich ihren Bewohnern

Durch zahlreiche Umgestaltungsmaßnahmen stieg die Lebensqualität in Konstanz. Während die Menschen ab 1992 zunächst über die autofreie Marktstätte flanieren konnten, wurden auch ausgedehnte Spaziergänge an den Seeuferwegen zum Konstanzer Hörnle möglich (1995). Die Hafenzonen, die zuvor ausschließlich auf das Schiff als Transportmittel ausgerichtet war, wurde durch den Umbau der ehemaligen Bahnhallen zur neuen kulinarischen Anlaufstelle (1995). Eine kulturelle Aufwertung erfuhr das Hafenaerial durch die wiederaufgestellte historische Hafenuhr (1996) und die umstrittene Imperia auf dem Molenturm (1993). Zur touristischen Attraktion wurde das 1999 errichtete Sea-Life-Center nahe der Schweizer Grenze.

Das Konstanzer Stadtbild wandelte sich: Vom Industriekomplex Stromeyersdorf am Seerhein blieben lediglich Bleiche, Wasserturm, Lohnerhof und Verwaltungsgebäude erhalten (ab 1991). Am Münsterplatz/Katzgasse wurde 1998 das neu erbaute Kulturzentrum eröffnet.

Verkehrstechnisch wurde vielfältig modernisiert: Um dem zunehmenden Rad- und Fußgängerverkehr gerecht zu werden und um die Alte Rheinbrücke zu entlasten, entstand 1991 mit der Fahrradbrücke die dritte Rheinbrücke. Das grenzüberschreitende Nahverkehrsangebot wurde durch das Städtebusprojekt Konstanz-Kreuzlingen (1992) und ab 1994 durch den „Seehas“ erweitert, eine von der SBB betriebene S-Bahn-ähnliche Linie vom schweizerischen Wil nach Engen.

In Konstanz wurde mit dem Rechtsanwalt Horst Frank erstmals ein Grüner Politiker Oberbürgermeister einer deutschen Stadt.



Stromeyersdorf

**1995:** Das Schengener Abkommen über den Wegfall systematischer Personenkontrollen zwischen Deutschland, Frankreich, den Benelux-Staaten, Spanien und Portugal tritt nach 10 Jahren in Kraft.

**1996:** Die Umweltschutzorganisation Greenpeace präsentiert ein eigenes Drei-Liter-Auto, einen umgebauten Renault „Twingo Easy“.

**1997:** Joanne K. Rowling veröffentlicht „Harry Potter und der Stein

der Weisen“, den ersten von sieben Bänden um den Zauberer Harry Potter. Die Reihe wird weltweit in 80 Sprachen übersetzt.

**1998:** Wer im Festnetz telefoniert, kann künftig zwischen dem Ex-Monopolisten Telekom und zahlreichen neuen Anbietern frei wählen.

**1999:** Das Bundesarbeitsgericht entscheidet, dass generelle Rauchverbote in Betrieben zulässig sind.



Stromeyersdorf 1960

## Altersgerechtes Bauen und energetische Sanierung

Durch den zunehmenden Anteil älterer Mitglieder wurde altersgerechtes Bauen beim Spar- und Bauverein Konstanz wichtiger: 44 Seniorenwohnungen entstanden in der Rheingutstraße, die benachbarte evangelische Kirchengemeinde bot betreutes Wohnen an (2002). Die Sanierung des ehemaligen Feierabendheims in der Luisenstraße schuf weitere 32 neue Wohnmöglichkeiten für ältere Konstanzer\*innen (2006). Der Wohnungsbestand stieg auf 1.340 an (2007).

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen waren weiterhin beträchtlich: Im Mittelpunkt stand die energetische Gebäudesanierung. Fotovoltaikanlagen wurden auf Bestandsobjekten installiert (2005); Häuser wurden unter anderem mit Wärmedämmverbundsystemen, zahlreichen Balkonbauten und neuen Fenstern ausgestattet. Ein Meilenstein war die Gründung einer 100%igen Tochtergesellschaft im Jahr 2007, der SBK Wohnbau GmbH, die sich auf das Bauträgergeschäft konzentrierte. Sie realisierte erfolgreiche Projekte, etwa die Erstellung der neuen Geschäftsstelle in der Gartenstraße 29/29a. In jüngster Zeit wurden keine Bauträgergeschäfte mehr getätigt, da sich die Genossenschaft entschied, alle Grundstücke und Objekte, die sie erwirbt oder erstellt, dauerhaft im Eigenbesitz zu halten.

Neues Terrain betrat der SBK mit veränderter Führungsmannschaft in der Austraße. In einem „offenen Werkstattverfahren“ erarbeiteten in Konstanz erstmals Architekten\*innen gemeinsam mit Anwohnern und Anwohnerinnen ein völlig neuartiges Gestaltungskonzept. 95 Mietwohnungen in der Austraße setzten diese Konzeption zwei Jahre später um. In der Bücklestraße realisierte die zweite Tochtergesellschaft, die heutige SBK Immo-Service GmbH, 68 Eigentumswohnungen.



**2001:** Das islamistische Terrornetzwerk El Kaida verübt Anschläge auf militärische und zivile Gebäude wie das World Trade Center. US-Präsident George W. Bush ruft anschließend zum globalen Krieg gegen den Terror auf.

**2002:** Einführung der Euromünzen und -banknoten in der EU

**2003:** Mit der „Agenda 2010“ präsentiert Gerhard Schröder im

Bundestag ein Reformprogramm für einen tief greifenden Umbau der Sozialsysteme, um den Wirtschaftsstandort Deutschland zu sichern.

**2004:** Das soziale Netzwerk Facebook wird gegründet. Es zählt nach eigenen Angaben rund 2,8 Milliarden Mitglieder (2020).

**2005:** Linke SPD-Mitglieder und Gewerkschafter gründen die Partei „Arbeit und soziale Gerechtigkeit – die Wahlalternative“ (WASG).

## Zunehmende gesellschaftliche Öffnung

Die Einweihung der Mevlana-Moschee mit ihrem 35 Meter hohen Minarett (2001) steht für die gesellschaftliche Öffnung in Konstanz. In Gedenken an die im Zweiten Weltkrieg nach Gurs deportierten jüdischen Bürger\*innen errichtete die Stadt vor der Dreifaltigkeitskirche einen schwarzen Obelisk (2005). Zur lebendigen Erinnerungskultur trägt ebenfalls die 2005 gegründete Initiative „Stolpersteine für Konstanz. Gegen Vergessen und Intoleranz“ bei.

Die nachbarschaftliche Verbundenheit mit dem schweizerischen Kreuzlingen zeigte sich in dieser Dekade auf verschiedene Weise: Zum ersten Mal nach dem Zweiten Weltkrieg richteten beide Städte wieder ein gemeinsames Seenachtsfest aus (2001). 2006 fiel bei Klein-Venedig der Grenzzaun, seit 2007 bilden 22 rote Edelstahlskulpturen des Künstlers Johannes Dörflinger die begehbare Kunstgrenze.

Auf einem ehemaligen Bahngelände entstand das größte Shopping-Center am Bodensee – 2004 eröffnete das LAGO an der Bodanstraße. Der Wirtschaftsstandort Konstanz und der Einkaufstourismus veränderten sich damit nachhaltig: An Spizentagen besuchen bis zu 60.000 Menschen das Einkaufszentrum. Um dem erhöhten Verkehrsaufkommen besser gerecht zu werden, baute die Stadt den Knotenpunkt Bodanstraße/Bahnhofplatz um (2003).

Modernisierungen gab es auch in den Konstanzer Bildungseinrichtungen: Die erweiterte Universitätsbibliothek startete bundesweit den ersten 24-Stunden-Betrieb (2001). Die Fachhochschule am Seerhein vergrößerte ihr Fächerangebot und wurde 2005 zur „Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung“.



2007 wird aus WASG und PDS „Die Linke“.

**2005:** Als erste Frau in der Geschichte Deutschlands wird die aus Ostdeutschland stammende Physikerin und Politikerin Angela Merkel vom Bundestag zur Kanzlerin gewählt.

**2007:** Mit dem iPhone von Apple kommt ein bedeutendes Smartphone auf den Markt.

**2008:** Barack Obama wird am 4. November zum 44. US-Präsidenten gewählt. Er ist der erste Afroamerikaner in diesem Amt.

**2009:** Bundeskanzlerin Angela Merkel weist in einer Regierungserklärung auf eine der schwersten Wirtschaftskrisen hin, die Deutschland seit Jahrzehnten erlebt. Sie ruft die deutsche Bevölkerung zu mehr Gemeinsinn auf, um diese meistern zu können.



## Neue Dienstleistungsangebote

Der SBK wandelt sich von einer Vermietungsgesellschaft zu einem dienstleistungs- und serviceorientierten Unternehmen. Die beiden Tochtergesellschaften ermöglichen mit Dienstleistungen rund um das Immobiliengeschäft inklusive eines eigenen Handwerkerservices zusätzliche Erträge. Diese kommen ausschließlich der Genossenschaft zugute. Damit kann das Mietniveau günstig gehalten und die Bestandsimmobilien können kontinuierlich saniert werden.

Auch die denkmalrechtliche Sanierung ist weiterhin ein Anliegen, u. a. umgesetzt durch die Sanierung der denkmalgeschützten Großanlage am Zähringerplatz/St.-Gebhard-Platz sowie die fachgerechte Restaurierung des Fassadensgraffitos von Hans Sauerbruch im Schobuliweg.

Neubauten lassen sich in Konstanz fast nur noch im Rahmen von Nachverdichtungen oder Dachgeschossausbauten realisieren. Bei den Sanierungen im Schobuliweg/Wallgutstraße und im Mondraute- und Wollgrasweg wurde dies erfolgreich umgesetzt. Die Zahl barrierearmer Wohnungen erhöht sich so jedes Jahr. Mieterinnen und Mietern ist damit bis ins hohe Alter ein Leben in vertrauter Umgebung möglich. Gemeinsam mit der Stadt und der Spitalstiftung ging die Genossenschaft neue Wege: Bei einer Nachverdichtung entstand eine Achtzimmer-Wohngemeinschaft zur ambulanten Betreuung pflegebedürftiger Menschen.

In diesem Jahrzehnt wuchs die Genossenschaft besonders stark; die Anzahl der Mitglieder stieg auf über 9.500, die Spareinlagen auf knapp 50 Mio. EUR und die Anzahl der eigenen Objekte auf 1.729. Die Genossenschaft investierte zwischen 2015 bis 2020 rund 110 Mio. EUR.



Zähringerplatz/St.-Gebhard-Platz

**2010:** Im Golf von Mexiko explodiert die Bohrinsel „Deepwater Horizon“; elf Arbeiter sterben, rund 800.000 l Rohöl laufen täglich aus.

**2011:** Die Selbstverbrennung des tunesischen Gemüsehändlers Bouazizi löst eine Revolution in Tunesien aus. Sie gilt als Beginn des „Arabischen Frühlings“.

**2012:** Die Europäische Union erhält den Friedensnobelpreis.

**2013:** Papst Benedikt XVI. tritt zurück. Er ist der zweite Papst, der freiwillig sein Amt aufgab. Nach 213 Jahren wird das Gesetz aufgehoben, dass Frauen in Paris keine Hosen tragen dürfen.

**2014:** Deutschland wird zum vierten Mal Fußball-Weltmeister.

**2015:** Das bisher wärmste Jahr der Wetteraufzeichnungen sorgt für das Pariser Klimaabkommen. Flüchtlingskrise: Über das Mittelmeer

## Verkehrskonzepte und historische Festakte

Die Entlastung des innerstädtischen Verkehrs stand weiterhin auf der städtischen Agenda. Am stark frequentierten Bahnhofplatz sollte eine „Begegnungszone“ die Verkehrsberuhigung bringen (2012). Das 2015 beschlossene „C-Konzept“ und neue Einrichtungen wie der Wasserbus und das Park-and-Ride-System am nördlichen Schänzlebrückenkopf sollen das Verkehrsaufkommen nachhaltig reduzieren (2018). Die Erweiterung der Fahrradstraße durch Petershausen bis zum Zähringerplatz zeigt den hohen Stellenwert des Radverkehrs in Konstanz.

Der Abriss des Vincentius-Krankenhauses am Schottenplatz veränderte das Erscheinungsbild der Unteren Laube nachhaltig (2018). Dort entsteht derzeit das neue Wohnquartier „Laubenhof“. Nach vierjähriger Bauzeit wurde der Neubau des Klinikums eröffnet (2018). Große Hoffnungen setzte die Stadt in die Übernahme des Bodenseeforums (2014; Eröffnung 2016). Diese erfüllten sich bisher nicht, das Tagungs-, Kongress- und Veranstaltungszentrum wurde zum Problemfall.

Ein herausragendes Kulturereignis waren die fast fünf Jahre dauernden Veranstaltungen rund um das 600-jährige Konziljubiläum. Historisch bedeutsam war die Einweihung eines neuen jüdischen Gotteshauses in der Sigismundstraße (2019). Die jüdische Gemeinschaft muss nun nicht mehr auf provisorische Räumlichkeiten ausweichen und kann unweit des Ortes der 1938 zerstörten Synagoge zusammenkommen.

Am Ende der Dekade lebten 86.332 Menschen in Konstanz.



Schottenstraße

und über die Balkanroute fliehen Hunderttausende nach Europa.

**2016:** In München wird die kritische Edition von Adolf Hitlers „Mein Kampf“ vorgestellt. Sie wird im Vorfeld sehr kontrovers diskutiert.

**2017:** Der Bundestag beschließt in freier Abstimmung die Ehe für alle.

**2018:** Fridays for Future: Die 15-jährige Schwedin Greta Thunberg

inspiriert weltweit Millionen Schüler\*innen dazu, freitags die Schulpflicht zu missachten und für mehr Klimaschutz zu demonstrieren.

**2019:** Mit der Notre-Dame-Kathedrale in Paris steht eines der berühmtesten Bauwerke Frankreichs lichterloh in Flammen. Während die Ursache noch nicht geklärt wurde, haben Unterstützer weltweit eine Milliarde Euro an Spenden für die Restaurierung gesammelt.





## Bildnachweis

Peter Allgaier/Hella Wolff-Seybold, [www.bodenseebilder.de](http://www.bodenseebilder.de)  
133, 137, 142/143, 145, 146/147

Bildarchiv Foto Marburg/Le Brun, Jeannine, [www.fotomarburg.de](http://www.fotomarburg.de)  
122, 123

Das schöne Konstanz, Verkehrsamt der Kreishauptstadt Konstanz (Hg.)  
94/95, 118/119

euroluftbild.de/Robert Grahn  
141

Haus der Geschichte, Sammlung Gebr. Metz, Tübingen, [www.hdgbw.de](http://www.hdgbw.de)  
126/127

Library of Congress Prints and Photographs Division, [www.loc.gov](http://www.loc.gov)  
52

Achim Mende, [www.bodensee.aero](http://www.bodensee.aero)  
Titel, 148/149

Karsten Meyer, [www.alt-konstanz.de](http://www.alt-konstanz.de)  
100, 106/107, 108, 109, 114/115

Peter Nietsch, [fotografie-peter-nietsch.jimdofree.com](http://fotografie-peter-nietsch.jimdofree.com)  
Objektaufnahmen Spar- und Bauverein Konstanz eG

Rosgartenmuseum Konstanz, [www.rosgartenmuseum.de](http://www.rosgartenmuseum.de)  
105

Spar- und Bauverein Konstanz eG  
2/3, 8/9, 10/11, 22/23, 26/27, 40/41, 44/45, 47, 48/49, 54/55, 66/67, 96, 97, 98/99, 102/103,  
104, 112, 113, 116, 120, 121, 124, 128, 132, 136, 140, 144

Stadtarchiv Konstanz (StAKN)  
101 (Z I Bildsammlung, Z1.wolfH43-4331)  
110/111 (Z I Bildsammlung, Z1.fi.472)  
117 (Z I Bildsammlung)  
134 (Z I Bildsammlung, Z1.2082)  
135 (Z I Bildsammlung, Z1.2083)

Günther Sokolowski, Konstanz  
129, 130/131, 138/139

Nail Timler, [de.nailizakon.com](http://de.nailizakon.com)  
125

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Primärquellen

Jahresberichte des Spar- und Bauvereins Konstanz 1909 bis 2019  
Stadtarchiv Konstanz – Rubrik Vereine  
Stadtarchiv Konstanz SIIa 3312, SIIa 3313  
Sonderbeilage der Deutschen Bodensee-Zeitung Nr. 265 vom 18.11.1927

### Festschriften

60 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz  
75 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz  
100 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz  
120 Jahre Spar- und Bauverein Konstanz

### Sekundärliteratur

Burchardt, Lothar: Konstanz zwischen Kriegsende und Universitätsgründung. Hungerjahre, „Wirtschaftswunder“, Strukturwandel (=Geschichte der Stadt Konstanz, 6), Konstanz 1996.  
Burchardt, Lothar/Schott, Dieter/Trapp, Werner: Konstanz im zwanzigsten Jahrhundert. Die Jahre 1914 bis 1945 (=Geschichte der Stadt Konstanz, 5), Konstanz 1990.  
Engelsing, Tobias: Sommer '39. Alltagsleben im Nationalsozialismus, 2. Aufl., Konstanz 2019.  
Engelsing, Tobias: Das jüdische Konstanz. Blütezeit und Vernichtung, Konstanz 2015.  
Harenberg, Bodo (Hg.): Harenberg Schlüsseldaten 20. Jahrhundert, Dortmund 1997.  
Mutz, Paul (Hg.): Konstanz, seine baugeschichtliche und verkehrswirtschaftliche Entwicklung, Konstanz 1925.  
Seuffert, Ralf: Konstanz – mehr als 2000 Jahre Geschichte, Konstanz 2019.  
Zang, Gerd: Aufschwung im Kaiserreich (=Geschichte der Stadt Konstanz, 4.2), Konstanz 1993.

### Digitale Quellen

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: [www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/MigrNation/01035010.tab?R=GS335043](http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/MigrNation/01035010.tab?R=GS335043), letzter Zugriff: 27.2.2020.  
Lebendiges Museum online: [www.dhm.de/lemo/](http://www.dhm.de/lemo/).

Konzeption und Realisierung: [www.tennconsult.de](http://www.tennconsult.de)  
Historische Texte und Beratung: Daniela Schilhab, [www.danielaschilhab.de](http://www.danielaschilhab.de)  
Gedruckt auf ENVIRO Ahead (100 % Altpapier, FSC® Recycled Credit)  
Umschlag auf 300 g Soporset Premium (EU Ecolabel und FSC® -zertifiziert)  
[www.druckerei-db.de](http://www.druckerei-db.de)