

**100 Jahre
Bauverein Neustadt eG
Titisee-Neustadt**



1905 - 2005



Inhalt	Seite
Vorwort	1
Grußworte	2
Festschrift „Ein Tropfen Mitarbeit ist mir lieber als ein Meer von Sympathie“ 100 Jahre Bauverein Neustadt eG 1905-2005	5
Exkurs „Der Bauverein“ - ein Stadtviertel und seine Straßen Verzeichnis der Gründungsmitglieder 1905	51
Geschäftsbericht 2004	53

Impressum:

Titelbild: Wilhelm Sutter (1859 - 1924)

Fotos: Bildarchiv Bauverein, Michael Ganz (2), Walter Göbel (1), Manfred Kaiser (1),
Fotohaus Leofa (2), privat (9)

Redaktion: Dr. Detlef Herbner

Herausgeber: Bauverein Neustadt eG, Titisee-Neustadt, Stalterstraße 71-73, 79822 Titisee-Neustadt
www.bauverein-neustadt-eg.de · E-Mail: info@bauverein-neustadt-eg.de

Gesamtherstellung: Druck+Papier Berenbold, 79822 Titisee-Neustadt

Alle Rechte beim Herausgeber 2005

Unser Bauverein ist 100 Jahre alt!

Der Bauverein Neustadt eG ist die älteste Baugenossenschaft im Hochschwarzwald.

Gemeinsam haben wir durch unsere Mitgliedschaft dieses Jubiläum geschafft!

Es ist diese Verbundenheit untereinander, die uns motiviert, die Arbeit für unsere Gemeinschaft mit unvermindertem Engagement fortzusetzen.

Wir sind uns der Geschichte unserer Genossenschaft bewusst.

Deshalb haben wir sie aufgearbeitet.

Deshalb wollen wir sie in Zukunft gestalten.

Für bedarfsgerechte, allen Lebensphasen angepasste Wohnungen zu sorgen ist heute so aktuell wie vor hundert Jahren.

Deshalb sind wir mit unserem Neubau 2004 erneut initiativ geworden.

Unsere Sanierungen nach neuesten ökologischen Standards sind beispielhaft.

Die seit hundert Jahren bestehende enge Verbindung unserer "Gemeinnützigen Baugenossenschaft" mit den örtlichen Unternehmen des Handwerks hat besonders nach den beiden Weltkriegen zu einem soliden Aufschwung in unserer Stadt beigetragen.

Wir sehen uns auch künftig als Partner der regionalen Wirtschaft.

Wir wünschen uns, dass der bisherige kooperative Geist unter uns Mitgliedern lebendig bleibt. In diesem Sinne wollen wir das Jubiläum nutzen, die künftigen Aufgaben mit neuem Schwung anzupacken, um auch in den kommenden Jahren die Interessen unseres Bauvereins und seiner Mitglieder engagiert wahrnehmen zu können.

Titisee-Neustadt, 16. Juni 2005

Für den Vorstand



Rudi Mettmann
Geschäftsführer

Für den Aufsichtsrat



Manfred Kaiser
Aufsichtsratsvorsitzender

100 Jahre
Bauverein Neustadt eG
Titisee-Neustadt



Grußwort

Landrat Jochen Glaeser

Sehr geehrte Mitglieder des Bauvereins Neustadt, ein Dach über dem Kopf, vier Wände zu Gestaltung des eigenen Lebens - dies gehört nach wie vor zu den wesentlichen Bedürfnissen eines Menschen. Seit seiner Gründung im Jahr 1905 hat sich der Bauverein Neustadt der Deckung dieses Bedarfs verschrieben und hat seit dem ein ganzes Jahrhundert erfolgreicher Arbeit hinter sich.

1905 war in vielerlei Hinsicht ein Jahr des Aufbruchs und der bemerkenswerten Ereignisse. In den USA wurde der Offsetdruck entwickelt, in Dresden gründete sich die Malervereinigung „Die Brücke“, Christian Morgenstern schrieb die „Galgenlieder“ und Ludwig Thoma seine „Lausbubengeschichten“ und der große Albert Einstein erarbeitete die Relativitätstheorie.

Der Bauverein Neustadt zählt zu den ältesten Baugenossenschaften. Auf seinen Fahnen steht es, für die Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zur Verfügung zu stellen. Die Erfüllung dieses Ziels ist auch heute noch ein Gebot der Stunde. Beachtlich und bewundernswert ist es, dass der Bauverein es in den hundert Jahren seines Bestehens immer wieder verstan-

den hat, sich an gewandelte Rahmenbedingungen anzupassen und sein bürgerfreundliches Grundkonzept entsprechend zu verändern. Das ist wohl auch der Grund dafür, dass der 100-jährige Verein sein Jubiläum in unveränderter Frische feiern kann. Denn eine gute Idee kann gar nicht in die Jahre kommen.

In diesem Sinne gratuliere ich dem Bauverein Neustadt sehr herzlich und gebe Ihnen alle meine guten Wünsche mit auf den Weg in die kommenden Jahrzehnte.

Ihr

A handwritten signature in black ink, reading "J. Glaeser". The signature is written in a cursive, flowing style.

Jochen Glaeser
Landrat des Landkreises
Breisgau-Hochschwarzwald



Grußwort des Bürgermeisters der Stadt Titisee-Neustadt

Der „Bauverein Neustadt eG“ feiert 2005 das 100jährige Gründungsjubiläum - in der Tat ein Anlass zur Freude, zur Anerkennung und zur herzlichen Gratulation für die Stadt Titisee-Neustadt, den Gemeinderat, die Stadt- und Kurverwaltung sowie auch für mich persönlich.

Was könnte die Situation auch nach 100 Jahren besser prägen als die Forderung der damaligen Ideengeber für den Bauverein mit der Feststellung: *„Ein Tropfen Mitarbeit ist mir lieber, als ein Meer von Sympathie.“*

Der Rückblick auf die vergangenen 100 Jahre zeigt eine große und starke Verbundenheit zwischen der Stadt und dem Bauverein. Er zeigt auch die großen und erwähnenswerten Leistungen des Vereines auf zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesserung der Wohnungs- und Lebensverhältnisse in unserer Stadt.

Weitblickende und verantwortungsvolle Mitbürger sahen bereits vor 100 Jahren die zwingende Notwendigkeit, die Bevölkerung adäquat mit Wohnraum zu versorgen und den Wohnraum auch bezahlbar werden zu lassen. Eine Forderung des Bauvereins aus dem Jahre 1912 war die Feststellung: Bauverein und Stadt: Hand in Hand!

In der Tat haben Verein und Stadt in den zurückliegenden 100 Jahren vieles miteinander bewirken können in der wechselhaften Geschichte. Die Genossenschaft hat sich große und bleibende Verdienste erworben für die soziale Sicherung vieler Familien und damit vieler Mitbürgerinnen und Mitbürger unserer Stadt.

Der Bauverein hat in der Vergangenheit dem örtlichen Handel, Handwerk und Gewerbe in besonderem Maße auch originäre Wirtschaftsförderung eingebracht - dies ist bis zum heutigen Tage Strukturförderung für Titisee-Neustadt.

Der Bauverein Neustadt eG hat die städtische Infrastruktur nicht nur baulich mitgeprägt, vielmehr war und ist der Verein ein sozialer Indikator und gleichermaßen auch eine Einrichtung von Bürgern für Bürger.

Der Dank der Stadt gilt heute vor allem auch allen Verantwortlichen und den „Gründervätern“ sowie den Initiatoren der Genossenschaft. Otto Kraus, Engelbert Feser und Adalbert Dengler wie auch Wilhelm Sutter bildeten das Fundament für den späteren Werdegang des Bauvereins. Anerkennung und Dank gelten auch an die heutige Geschäftsführung, an den Vorstand sowie den Aufsichtsrat für die weitsichtige Arbeit sowie das Engagement zur Sicherung und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Titisee-Neustadt.

Die Stadt wünscht der Genossenschaft auch für die kommenden Jahrzehnte Geschick und positive Vorzeichen für die Schaffung und Realisierung neuer Projekte und neuer Infrastruktureinrichtungen. Eine Stadt im Jahre 2005 ist mehr denn je auf Einrichtungen wie den Bauverein angewiesen unter dem Motto: *„Ein Tropfen Mitarbeit ist uns lieber als ein Meer von Sympathie.“*

Armin Hinterseh
Bürgermeister



Grußwort

Kontinuität, Verlässlichkeit und Fairness machen die Bauverein Neustadt eG seit 100 Jahren zu einem vertrauensvollen Partner für Mieter, Wohneigentümer und für das örtliche Handwerk. Sie verbindet wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung. Bei aller Marktorientierung steht der Mensch bei der Bauverein Neustadt eG im Mittelpunkt.

Die Unternehmensgründung im Jahre 1905 basierte auf den genossenschaftlichen Werten der Solidarität, Selbstverantwortung und Selbsthilfe, die derzeit wieder eine Renaissance erleben. Die Genossenschaft half mit, die Bevölkerung in Neustadt mit Wohnraum zu versorgen. Nach beiden Weltkriegen galt es, den herrschenden Wohnungsmangel im Land zu beheben und bessere Wohnverhältnisse zu erreichen. In der Innenstadt und Richtung Titisee hat die Genossenschaft mehrfach in Neustadt ihre Handschrift hinterlassen.

Die politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse haben sich im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte für die Wohnungswirtschaft und ihre Unternehmen immer wieder geändert. Doch die Bauverein Neustadt eG hat alle Herausforderungen der vergangenen 100 Jahre gemeistert. Aus kleinen Anfängen heraus hat sich die

Genossenschaft zu einem Wohnungsunternehmen entwickelt, das sich am Markt behauptet. Besonderes Augenmerk liegt derzeit auf der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Heute vermietet die Genossenschaft rund 150 Wohnungen.

Wirtschaft und Staat befinden sich in einer Zeit des Wandels und der Reformen. Unabsehbar ist daher, was auf die Immobilienwirtschaft künftig noch zukommen wird. Doch als gut organisiertes Unternehmen sehe ich die Bauverein Neustadt eG gerüstet, die kommenden Herausforderungen zu bewältigen.

Der Jubilarin, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand spreche ich im Namen der Unternehmen der Wohnungswirtschaft und ihres Verbandes herzliche Grüße und Glückwünsche aus. Für die Zukunft wünsche ich der Bauverein Neustadt eG weiterhin viel Erfolg.

Gerhard A. Burkhardt
Präsident des vbw

"Ein Tropfen Mitarbeit ist mir lieber als ein Meer von Sympathie"

100 Jahre Bauverein Neustadt eG 1905 – 2005

von Detlef Herbner

"Ein Tropfen Mitarbeit..."

forderten Otto Kraus, Direktor der Neustädter Realschule, Kaufmann Engelbert Feser und der Geschäftsführer des Großsägewerks Himmelsbach Adalbert Dengler in einer Postwurfsendung im Frühjahr 1910 von ihren vermögenden Neustädter Standesgenossen.

Dem "sehr geehrten Herrn" wurde vor Augen geführt, was die staatliche Wohnungsuntersuchung für Neustadt im Herbst 1909 zum wiederholten Male zu Tage förderte:

*"Im Allgemeinen ergaben die Wohnungsuntersuchungen, daß die Bautätigkeit mit dem Anwachsen der Einwohnerzahl nicht Schritt gehalten hat. Besteht schon an bürgerlichen Wohnungen ein spürbarer Mangel, so sind die Wohnungsverhältnisse der Arbeiterbevölkerung noch beschränkter. Manche Wohnungen sind sicherlich nur deshalb vermietet geblieben, weil sich für die Inhaber eben sonst nirgends eine entsprechende Unterkunft fand."*¹

Fünf Jahre waren da schon seit der Gründung des "Gemeinnützigen Bauverein Neustadt – eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung" – kurz Bauverein – ins Land gegangen. Die drängendste Wohnungsnot war durch die bis 1910 vom Bauverein erstellten 24 Wohnungen² statistisch schon für mehr als hundert Menschen überwunden. Und auch auf dem freien Wohnungsmarkt tat sich etwas. Zum 100. Todestag des Dichters wurde zum Beispiel die Schillerstraße 1905 gerade baulich erschlossen.

Denn im Jahre 1902 ermittelte das Statistische Jahrbuch für das Großherzogtum Baden für Neustadt bei 739 Haushalten lediglich 343 Wohnhäuser. Dazu zählten: "8 gewöhnlich nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude" und "2 feststehende Hütten". Die dramatische Wohnungsnot ging einher mit einem rasanten Bevölkerungsanstieg. Die Wälderstadt wuchs um 583 Personen zwischen 1895 und 1900. Die Einwohnerzahl stieg auf 3277.³

Dazu hatte sicherlich die gute Entwicklung der Neustädter Industriebetriebe beigetragen: Allen voran die Papierfabrik und das Großsägewerk Himmelsbach in Hölzlebruck.

Wilhelm Sutter – Ideengeber des Bauvereins



Wilhelm Sutter - Initiator des Bauvereins

¹ Stadtarchiv Titisee-Neustadt, Bestand Neustadt (cf. STATN, Ne) Nr. 1666

² Gemeinnütziger Bauverein Neustadt, Geschäftsbericht für das Jahr 1910 in: STATN, Ne Nr.1666

³ Statistisches Jahrbuch für das Großherzogtum Baden 33. Jg. 1902, Karlsruhe 1903 S. 511 ff.

Dabei verstand Papierfabrikdirektor Wilhelm Sutter seine Tätigkeit als Unternehmer durchaus auch als soziale Aufgabe.

So konnte er bis etwa 1902 fast allen Arbeiterinnen und Arbeitern seines Unternehmens zumindest eine Schlafstelle bieten. 53 der 148 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lebten in den heute noch zum größten Teil erhaltenen 26 Arbeiterhäusern mit 53 Wohnungen. Für junge, unverheiratete Arbeiter gab es zusätzlich drei Schlafsäle auf dem Werksgelände zu einer Monatsmiete von 2 Mark pro Schlafstelle. Die hauseigene Kantine servierte für eine Mark am Tag drei komplette Mahlzeiten, das Mittagessen mit Suppe, Fleisch, Gemüse und Kartoffeln.⁴

Angesichts dieses sozialen Engagements ist es daher nicht verwunderlich, dass der Industrielle und Inhaber der Papierfabrik Neustadt Wilhelm Sutter die treibende Kraft bei der Gründung des Bauvereins Neustadt war.

Die verschobene Gründungsversammlung

Sutter war kein Mann der langen Vorreden. Am 6. Juni 1905 verfasste er ein Schreiben an den Bürgerausschuss, wie das beschlussfassende Gremium des Gemeinderats damals hieß und lud zur konstituierenden Sitzung auf den 8. Juni, "abends 1/2 9" in den Neustädter Hof. Der Eingangsstempel des Schreibens bei der Stadt vermerkte den 7. Juni. Der zeitliche Vorlauf schien nun reichlich knapp bemessen. Jedenfalls wurde die konstituierende Versammlung zur Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft ohne weitere schriftliche Einladung auf den 16. Juni 1905 verschoben.

Der Papierfabrikdirektor hatte noch die verehrlichen Mitglieder der Gemeindegremien besonders eingeladen und sie aufgefordert "nach Möglichkeit als Genossen einzuzeichnen." Sicherlich ist es Sutters Beharrlichkeit zu verdan-

ken, dass 111 Personen gleich in der ersten Sitzung Mitglieder der Genossenschaft wurden. Damit gab es in Neustadt von Anfang an mehr Baugenossenschaftsmitglieder als im viel größeren Villingen.⁵

Bereits am 31. Juli besprachen Wilhelm Sutter und Bürgermeister Adolf Schork den Grundstückspreis von der Stadt für den ersten Geländeerwerb des Bauvereins. Die Herren kamen überein, dass die Kommune der Genossenschaft "zwei Stück Gelände" zum Preis für landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung stellte. Insofern zahlte der Bauverein pro Morgen Land – 1 badischer Morgen entsprach 3600 qm – 600 Mark, obwohl er es als Bauland verwenden durfte. Damit entsprach der Quadratmeterpreis mathematisch korrekt 16 2/3 Pfennigen.

Als Dankschön übersandte Wilhelm Sutter dem Bürgermeisteramt bereits am 1. August die druckfrische Satzung des gemeinnützigen Bauvereins, einen Auszug des Eintrags aus dem Genossenschaftsregister und bestätigte den Vorstand: Beisitzer und damit Schriftführer war Adalbert Dengler, Prokurist beim Sägewerk Himmelsbach, Rechner Engelbert Feser, der auch im Gemeinderat saß und Vorsitzender Wilhelm Sutter selbst.



Adalbert Dengler



Engelbert Feser

⁴ Bittmann, Karl, Die badische Fabrikinspektion, im ersten Vierteljahrhundert ihrer Tätigkeit 1875 bis 1903, Karlsruhe 1905 S. 414f.

⁵ Wetzka, Arno, 100 Jahre Baugenossenschaft Villingen eG, Baugenossenschaft Villingen Hg. Villingen-Schwenningen 2002 S. 15

Abgesehen von diesem Anschreiben an den Bürgermeister sollte, wie bei Handelsunternehmen üblich, das Vier – Augen – Prinzip gelten. Zeichnungsberechtigt waren der Vorsitzende, in dessen Vertretung der Beisitzer und der Kassier. "Der Gegenstand des Unternehmens ist die Beschaffung billiger, gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen in eigens erbauten oder gekauften Häusern und die Überlassung derselben an die Mitglieder oder Nichtmitglieder zur Miete oder zu Eigentum" wie es in § 2 der Satzung heißt.

Diesem Ziel verpflichteten sich zehn Beamte oder Private – letztere lebten von Zinsen und Dividenden -, 54 Industrielle, Kaufleute und selbstständige Gewerbetreibende und 47 Arbeiter. Das heißt, auf einen Arbeiter, der über die Genossenschaft hoffte, schneller an eine bessere Wohnung zu kommen, kamen fast 1,4 Genossenschaftsmitglieder, die ihm helfen wollten dieses Ziel zu erreichen.

Freilich taten die meisten dies nicht ganz uneigennützig. Zur Gründergruppe des Bauvereins gehörten 19 Handwerksmeister, die Betriebe führten, die zum Baugewerbe zählten. Sie hofften durch die Genossenschaft natürlich Aufträge zu bekommen. Auch Bäcker und Kaufleute erschlossen sich durch ihre Mitgliedschaft vielleicht neue Stammkunden.

Andererseits waren der evangelische Pfarrer Heinrich Bachmann, Oberförster Dr. Ludwig Barth, die Ärzte Dr. Stahl und Dr. Schöning, Oberamtmann Dr. Schneider und Oberamtsrichter Dr. Eckhardt sicherlich nur ihrem sozialen Pflichtgefühl gehorchend Mitglieder geworden. Wieder anders ist die Mitgliedschaft einiger Neustädter Fabrikbesitzer zu bewerten. Erster Aufsichtsratsvorsitzender war Tuchfabrikbesitzer Otto Merz jr. Wirtschaftlich stand es um die Tuchfabrik nicht mehr zum Besten, die sozialen Rahmenbedingungen für die 38 Arbeiterinnen – 1905 die höchste Zahl von werktätigen Frauen in einer Fabrik im ganzen Hochschwarzwald - und 20 Arbeiter waren jedoch vorbildlich. Die Tuchfabrik verfügte neben einem Schlafsaal für

die ledigen Arbeiterinnen über zwei Arbeiterwohnhäuser mit 8 Dreizimmerwohnungen, wobei die Jahresmiete bei günstigen 80 bis 130 Mark lag. Mehl und Zucker sowie weitere Grundnahrungsmittel konnten die Arbeiterinnen und Arbeiter zum Selbstkostenpreis im werkseigenen Laden erwerben, wie der Leiter der badischen Fabrikinspektion Karl Bittmann bestätigte.⁶ Die übrigen Fabrikbesitzer Alois Morat, aus der Eisenbacher Unternehmerfamilie stammend, von der Taschenuhrenfabrik T.R.A.M. und Otto Goetz, Direktor der Schraubenfabrik erhofften sich von ihrer Mitgliedschaft im Bauverein wohl zuerst Hilfestellung für die wohnungsseitige Unterbringung ihrer Arbeiter. Beide Firmen beschäftigten zusammen 148 Arbeiterinnen und Arbeiter. Über besondere soziale Aktivitäten für die Beschäftigten dieser beiden Firmen war jedoch bis 1903 der staatlichen Fabrikinspektion nichts bekannt geworden. Für Adalbert Dengler, der sich als Zimmerergeselle zum Geschäftsführer des Neustädter Werkes der Firma Himmelsbach bis 1905 hochgearbeitet hatte, war seine Mitgliedschaft im Vorstand des Bauvereins das Engagement, das ihm ermöglichte für die Beschäftigten bei

Die erste Satzung des Bauvereins 1905



⁶ Bittmann, Karl, Die Badische Fabrikinspektion, aaO. S.414 f.

Himmelsbach ein eigenes Wohnungsbauprogramm umzusetzen. Der Bauverein stand dabei wie wir noch sehen werden Pate. Doch wie aus dem Nichts Bauvereinshäuser entstehen konnten zeigte einmal mehr Wilhelm Sutter der Vorstandsvorsitzende.

Der 1. Hausbau an der Schützenstraße

§ 24 der Satzung des Gemeinnützigen Bauvereins Neustadt regelte, dass jedes Genossenschaftsmitglied einen Genossenschaftsanteil von 100 Mark einzuzahlen hatte. Dieser Betrag konnte auf einmal eingezahlt werden oder in Raten auf vier Jahre verteilt. Dies entsprach der monatlichen Rate von 2 Mark. Dazu kam ein einmaliges Eintrittsgeld von 3 Mark.

100 Mark Genossenschaftsanteil entsprachen um 1905 dem Monatsgehalt eines Facharbeiters in der Uhren- oder Metallindustrie des Hochschwarzwaldes.⁷

Für 2 Mark arbeitete ein Facharbeiter einen halben Tag.

Wilhelm Sutter gelang es 25 Genossen zu überzeugen die Anteile von 100 Mark komplett auf einmal zu bezahlen.

Diese 2500 Mark waren das Grundkapital der Genossenschaft. Dazu kamen anteilige Anzahlungen in Höhe von 2134 Mark, so dass die Mitglieder bis Ende 1905 insgesamt 4634 Mark auf das Genossenschaftskonto überwiesen hatten. Weiterhin gelang es Sutter seine Unternehmerkollegen unter den Mitgliedern zu überzeugen für ein Darlehen in Höhe von 5000 Mark hypothekarisch zu bürgen. Dieses Geld wurde bei der Sparkasse zu 4% verzinsbar aufgenommen. Damit umfasste das Eigenkapital der Genossenschaft 9634 Mark. Nun hatte die Genossenschaft die erforderlichen 30% Eigenkapital zusammengebracht um von der badischen Landesversicherungsanstalt für den Neubau an der Schützenstraße ein hypothekarisch sichergestelltes zu 3 1/2 % verzinsliches Darlehen in Höhe von 32000 Mark zu erhalten. Als Baugrundstück wurden 4368 qm Land von der Stadt zum Preis von 729 Mark erworben. Als Bauver-

walter wurde der Architekt Bartholomä Schwab verpflichtet. Er plante ein 10- Familien Doppelwohnhaus mit 6 Dreizimmerwohnungen und vier Zweizimmerwohnungen mit zwei Hauseingängen an der Stirnseite des Gebäudes um den Charakter einer Mietskaserne zu vermeiden. Die zügige Ausführung der Baumaßnahmen lag "in den Händen hiesiger Meister", wie der Geschäftsbericht für das Jahr 1905 vermeldete. Bereits am 1. April 1906 war die erste Gebäudehälfte bezugsfertig, die zweite folgte einen Monat später. Die Gesamtkosten betrugen 42 363,94 Mark.

Bis zum 28. Februar 1906 hatten sich die mietwilligen Mitglieder der Genossenschaft bei Kaufmann Engelbert Feser, dem Rechner des Bauvereins zu melden. Und die Generalversammlung, die am 4. März um 3 Uhr nachmittags stattfand, sollte ihr natürliches Ende in einer Baustellenbesichtigung bei Tageslicht finden.

Diese Versammlung legte auch die Mietpreise für die Wohnungen fest:

Die Dreizimmerwohnungen mit Küche sollten 21 bis 24 Mark im Monat kosten, die Zweizimmerwohnungen mit Küche 17 bis 18 Mark.

Die Wohnungen waren hinsichtlich Optik und Raumaufteilung das Modernste, was es damals zu einem fairen Mietpreis in Neustadt gab. Allerdings war das Haus aus Kostengründen nicht an die städtische Stromversorgung angeschlossen worden und der Mietpreis war von Engelbert Feser und den Vorstandskollegen so berechnet, dass er Zins und Tilgung des Hauses sowie eine kleine Rücklage für Reparaturen einbezog.

Damit lag die Miete bereits 1906 für eine Zweizimmerwohnung höher als die Summe von 200 Mark, die die Neustädter Zimmerer anlässlich ihres Streikes um mehr Lohn 1913 als Durchschnittsmiete für drei Zimmer in Neustadt in ihrem Flugblatt abdruckten.⁹

Dennoch wurden die 10 Wohnungen im ersten Genossenschaftsbau in der Schützenstraße sofort nach ihrer Fertigstellung bezogen.

⁸ STATN, Nr. 1666 Gemeinnütziger Bauverein Neustadt, Geschäftsbericht 1905 S. 2 - 4

⁹ Staatsarchiv Freiburg, 366 Zugang 1991/726/7

— 4 —		— 5 —	
Aktiva.		Passiva.	
Kassa-Konto		Kreditoren-Konto	
Einnahmen im Jahre 1905	RM. 32.313,—	Schulden an Grundbesitzer	RM. 8.486,25
Ausgaben „ „ „	„ 32.226,32	Anteile-Konto	
Gesamtschreib am 31. Dezember 1905	RM. 14,28	Einzahlungen der Mitglieder 1905	„ 4.684,—
Debitoren-Konto.		Reservefond-Konto	
Gewinnen für angelegte Kassen	RM. 14.200,—	Einzahlung der Grundstückseigentümer	„ 114,—
Gewinne für Zinsen bis 31. Dezbr.	„ 81,16	Sparanlage-Konto	
Gewinnzuthaben per 31. Dezbr. 1905	„ 14.280,16	Einkaufswerte Sparanlagen	RM. 465,—
Grundstück-Konto		3 1/2 % Zins bis 31. Dezember 1905	„ 5,47
Wert der Grundstücke	„ 725,—	Gekaufte Anlagen	„ 471,47
Bau-Konto		Anleihen-Konto	
Folgende Bauten einschließlich Gewinn und Kosten	„ 21.129,40	Zinsen der Spar- u. Bauspar-Kasse RM. 3000,—	
Möbilar-Konto		4 % Zins vom 1. Okt. bis 31. Dez.	„ 14,61
Anschaffungskosten der Möbelstücke RM. 188,80		Gekaufte Möbel	„ 4.014,61
10 % Abschreibung für 1905	„ 38,88	Hypotheken-Konto	
Wert am 31. Dezember 1905	„ 149,92	Zinsen der Bauvereinskassenspar-Kasse	
		Balken, Kassen	RM. 21.000,—
		3 1/2 % Zins vom 29. Nov. bis 31. Dez.	„ 65,38
		Gewinnzuthaben per 31. Dezember 1905	„ 21.065,38
		Zie Balken Kasse	RM. 28.807,66
		Zie Kasse	„ 28.490,81
		Zie Kasse	RM. 216,85

Der erste Rechnungsabschluss 1905

Historische Aufnahmen der ersten Wohnhäuser des Bauvereins Neustadt i. Schwarzwald:



Erstes Haus des Bauvereins: Schützenstraße 12, verkauft 1919 ...



ebenso wie das Friedrichs-und Luisenheim, heute Titiseestrasse 8

Wohnungsbau bis zum ersten Weltkrieg

Die Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungen war auch im Folgejahr ungebrochen. Um die Eigenkapitalquote zu erhöhen versuchte sich die Genossenschaft als Allfinanzinstitut.



Muster eines Bauvereins-Sparbuch von 1906

Mit der Genossenschaftsgründung wurde eine Genossenschaftssparkasse ins Leben gerufen. Mitglieder konnten ihre Ersparnisse dort zum 1. Juli 1906 anlegen, zu einer in Neustadt einmaligen Verzinsung von 4%. Dennoch erreichte diese Baugenossenschaftssparkasse bis 1914 nie mehr als einen Gesamteinlagenbestand von 960 Mark (1909). Zum Vergleich die damalige Bezirkssparkasse Neustadt verwaltete 1910 fast 13 Millionen Mark von über 7300 Kundinnen und Kunden obwohl sie nur maximal 3½% Zinsen bot.

Erfolgreicher entwickelten sich zur Eigenkapitalbildung für den Bauverein Schuldverschreibungen. Roland Weis, der die bislang einzige Überblicksdarstellung des Bauvereins geschrieben hat, zitierend: "Diese Schuldverschreibungen wurden im Dezember 1905 per Anzeige als "praktisches

Weihnachtsgeschenk" auf den Markt gebracht und angepriesen. Bis Ende 1906 waren bereits 42 dieser Papiere zum Nennwert von 100 Mark verkauft."

Der Reiz für den Käufer einer solchen Schuldverschreibung bestand darin eine jährliche Verzinsung von 3½ % zu erhalten. Außerdem wurde sein Schuldschein erstmals nach fünf Jahren einmal im Jahr in eine große Lostrommel gepackt. Wurde sein Schuldschein gezogen erhielt er nicht nur seine Einlage in Höhe von 100 Mark zurück, sondern auch noch die Zinsen für die Restlaufzeit des Schuldscheins, meist 20 Jahre, sofort ausbezahlt.

Die Einnahmen durch Genossenschaftsbeiträge und -sparkasse, den Schuldscheinverkauf, den vorsorgenden Grundstückserwerb, die 1573 Mark Mieteinnahmen des Hauses aus der Schützenstraße und eine Ausweitung des Sparkassendarlehens auf 10000 Mark erhöhten das Eigenkapital des Bauvereins derart, dass die Landesversicherungsanstalt bereit war ein weiteres Darlehen von 24000 Mark zu 3½ % zu gewähren.

Damit konnte der Geschäftsbericht, der am 25. März 1907 für das Vorjahr veröffentlicht wurde, bereits die bevorstehende Vollendung der beiden Häuser an der Landstraße Neustadt-Titisee – heute Titisee-Straße 8 – im Wert von 36 571,04 Mark vermelden. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits drei Wohnungen bezogen, zwei weitere schon vermietet die übrigen drei sollten im Verlauf des Frühjahrs mietfertig werden. Zur Erinnerung an die Goldhochzeit des badi-schen Großherzogpaares (1906) erhielten die beiden Häuser den Beinamen "Friedrich-" und "Luisenhaus". So stand es im Geschäftsbericht. Die Neustädter machten daraus schnell Friedrich- und Luisenheim. Der Übername blieb auch nach dem Ende der Monarchie 1918 bestehen. Er erinnerte die Neustädter besonders an die zahlreichen auch privaten Besuche ihrer königlichen Hoheit, der Großherzogin Luise. Zu deren persönlichen Freundeskreis zählte in jenen Jahren auch Emma Winterhalter, die Präsidentin des Frauenvereins und Ehefrau des Fabrikanten Johann Winterhalter.

¹⁰ Herbner, Detlef, Klink, Sabine, 150 Jahre Sparkasse Hochschwarzwald, Stuttgart 1996 S. 26

¹¹ Weis, Roland, Hundert Jahre in der Wälderstadt, Titisee-Neustadt 1900-2000, Titisee-Neustadt o.J. (1999) S. 307-312

¹² Weis, Roland, Miteinander Füreinander, 125 Jahre Frauenverein Neustadt (Schwarzwald) e.V. 1876-2001, Titisee-Neustadt, o.J. (2001) S.28

Die Neffen des Fabrikantenpaares, die Uhren-industriellen Linus und Ludwig Winterhalter engagierten sich ab 1916 im Aufsichtsrat des Bauvereins. Dort saß seit der Gründung der Baugenossenschaft ein weiterer Uhrenfabrikant, Alois Morat. Sein Unternehmen T.R.A.M (Taschenuhren und Radiatoren Alois Morat) wurde im Sommer 1907 vom großen Schwarzwälder Uhrenfabrikarbeiter Streik erfasst. Morat, Mitglied im Metallarbeiterverband musste auf Verbandsbeschluss einem Drittel der Belegschaft, die im Metallarbeiterverband organisiert waren, mit Aussperrung drohen. Nur eine Betriebsvereinbarung wendete dies ab. Anders verfuhr Adalbert Dengler bei Himmelsbach. Er entließ auf Geheiß der Freiburger Unternehmensleitung kurzerhand alle Himmelsbach – Arbeiter, die im Holzarbeiterverband organisiert waren fristlos. Die Kollegen verließen daraufhin sofort ihren Arbeitsplatz ohne den Feierabend abzuwarten, was von der herbeigerufenen Gendarmerie als Streikaktion bewertet wurde.

Die Atmosphäre zwischen Arbeiterschaft und Neustädter Unternehmerkreisen war gespannt im Sommer 1907. Das wirkte sich auf die Arbeit des Bauvereins aus. Besonders als der Gründer des Bauvereins Wilhelm Sutter 1908 nach Köln verzog, ein neuer Vorsitzender des Vorstands gefunden werden musste und die Zahl der Mitglieder auf 100 sank. Davon waren nur noch 37 Arbeiter. Zweifellos war der Bauverein von einer frühen Existenzkrise erfasst. Der Beschluss der Generalversammlung 1906, dass Spareinlagen und Darlehen nicht mehr als 50.000 Mark umfassen sollten, galt nur für jenes Jahr. Daraus eine Fessel für den Bau weiterer Wohnungen abzuleiten wäre falsch. Der Weg aus der Krise war eine engere Bindung des Bauvereins an die kommunalen Entscheidungsträger.

Mit Adolf Schork übernahm 1908 erstmals ein Bürgermeister den Vorsitz der Genossenschaft. Die Sorge um Interessenskollisionen zwischen Mietstreitigkeiten und seiner Rechtsstellung als Bürgermeister ließen ihn jedoch bereits 1909

wieder von seinem Amt zurücktreten. Auf Schork folgte 1909 bis 1911 Otto Kraus, der Direktor der Realschule als Vorsitzender des Bauvereins.



Adolf Schork,
Bürgermeister 1905 - 1914



Otto Kraus

Einladung zur Generalversammlung 1910



¹³ Staatsarchiv Freiburg, 366 Zugang 1991/726/7

Er nahm 1910 die Bautätigkeit wieder auf, sodass im Verlauf des Jahres an der Landstraße Richtung Titisee neben dem Friedrichs- und Luisenheim weitere sechs Wohnungen in drei Häusern geschaffen wurden. Die Finanzierung der Baukosten von insgesamt 24500 Mark erfolgte diesmal mit 24000 Mark zu $3\frac{1}{2}\%$ fast vollständig über die Stadt Neustadt, die sich die Gebäude hypothekarisch sicherte und jeweils zum 1. Dezember eine Tilgung von 3 % der Summe zusätzlich verlangte. Damit war das städtische Darlehen teurer als die Mittel die die Landesversicherungsanstalt zur Verfügung gestellt hatte, für die nur eine Tilgung von $2\frac{1}{2}\%$ pro Jahr fällig wurde. Andererseits war das Darlehen der Kommune günstiger als ein Kredit bei der Bezirkssparkasse, die $4\frac{1}{4}\%$ plus die Tilgungssumme der Landesversicherung verlangte. Wie bei den Vorgängerbauten waren alle Wohnungen der neuen Häuser sofort vermietet. Nicht zuletzt durch die wieder einsetzende Bautätigkeit stieg die Mitgliederzahl bis 1910 auf 125 Personen. Im selben Jahr fand die Generalversammlung übrigens am 19. März, dem Josefs-tag, des Schutzheiligen aller Bauleute statt. Eine Tradition entwickelte sich daraus aber nicht. Durch die am 1. Dezember bezugsfertigen Neubauten erreichte die Bilanzsumme erstmals einen sechsstelligen Betrag. An Ultimo 1910 lautete der Jahresabschluss exakt auf 105625,45 Mark, wie es am 20. Januar 1911 im schnellsten jemals vorgelegten Geschäftsbericht für das Vorjahr hieß. Der Jahresgewinn betrug bescheidene 601,77 Mark. Davon wurden an die Mitglieder als $3\frac{1}{2}\%$ -Dividende ihres jeweiligen Geschäftsanteils 337,13 Mark ausbezahlt. Im Schnitt erhielt jedes Mitglied 2,70 Mark. Selbst wenn der Vater als Genossenschaftsmitglied auf der Generalversammlung zwei Halbe Bier trank, blieben noch 2,50 für die Haushaltskasse oder zur Wiederanlage beim Bauverein. Knapp 10% des Jahresgewinns – 60 Mark – gingen in den Reservefonds, 205 Mark wurden als liquide Mittel ins neue Jahr übernommen. Damit waren 1911 insgesamt 24 vermietete Wohnungen im Besitz des Bauvereins. Die erst-

mals über das Jahr vollständigen Mieteinnahmen betrugen 5976 Mark.

Ein erstes Wohnungsbauprogramm und seine lückenhafte Umsetzung

Am 6. April 1912 erschien in der Lokalzeitung "Hochwächter" einspaltig über eine ganze Zeitungsseite ein ausführlicher Bericht über die Generalversammlung des gemeinnützigen Bauvereins. Bürgermeister Schork begründete darin ausführlich warum er nun doch wieder auf der Generalversammlung den Vorsitz der Genossenschaft übernommen hatte. Gleichzeitig nutzte er das Medium um im Lichte der Öffentlichkeit seine Thesen zur kommunalen Wohnungsbauförderung und die Rolle, die er beabsichtigte darin dem Bauverein zuzuweisen, näher zu erläutern.

Schork sah die Aufgaben der Kommune in der Erschließung billigen Baugeländes zum Bau kleiner Wohnungen und den Weiterbau der städtischen Wasserleitung nach Hölzlebruck um die Bebauung des am Sperrbühl bereits verkauften Geländes zu ermöglichen. Die Stadt wollte den Bauverein durch Hergabe von Baugeldern und Übernahme von Bürgschaften unterstützen. Sie sollte Schuldverschreibungen oder Geschäftsanteile des Bauvereins kaufen und einen Wohnungsnachweis auf dem Rathaus einrichten. Als Aufgabe des Bauvereins bezeichnete der Bürgermeister den Bau eines Arbeiterwohnhauses an der Schützenstraße dessen Pläne längst genehmigt waren, die Erstellung von Eigenbauten durch Mitglieder sowie für Versicherte der Invalidenversicherung, wie die staatliche Rentenversicherung damals hieß. Diesen Gruppen sollte der Bauverein besonders bei der Vermittlung von Baukapitalien helfen. Kleinwohnungen, darunter sind Wohnungen in Reihen- Einfamilienhäusern zu verstehen, sollte die Genossenschaft selbst bauen, die Anzahl der

Mitglieder war durch Werbung zu erhöhen. In seinen ausleitenden Ausführungen sagte Bürgermeister Adolf Schork dann aber noch deutlicher auf was es ihm tatsächlich ankam. Der Bauverein veränderte unter seinem Vorsitz die baupolitischen Ziele: Weg vom Mietwohnungsbau hin zum individuellen Kleinwohnungsbau. Und der neue Vorsitzende der Genossenschaft sagte gleich noch wie das gehen sollte.

Die Landesversicherungsanstalt Baden bot ihren Versicherten, das waren alle abhängig Beschäftigten in Betrieben mit mehr als zwanzig Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, so sie ein selbstgenutztes Haus bauen wollten, folgende Finanzierung:

Beleihung bis 70% des Gebäude - Schätzwertes, maximal 7000 Mark zu 3,5% Zins und 2,5% Tilgung, zahlbar auf 25 Jahre.

Deshalb baute die Genossenschaft 1913 vier Einfamilienhäuser, eines an der Schützenstraße und drei im Reihenhausbaublock wieder an der Landstraße Neustadt – Titisee. Jedes Haus enthielt einen Keller und eine Waschküche im Kellergeschoss, eine Wohnküche und ein Zimmer im badischen ersten Stock (Erdgeschoss) und zwei Zimmer im zweiten Stock, wobei von einem Zimmer (Schlafzimmer der Eltern) noch ein Kinderzimmer abging. Eine Innentoilette gehörte nicht zur Baubeschreibung, ebenso wenig elektrisches Licht. Immerhin hatten die Häuser einen Anschluss für fließend Kaltwasser.

Die Baukosten wurden auf 8000 Mark taxiert. Für diesen Betrag sollten die Häuser verkauft werden.

Wer konnte sich so ein Haus um 1913 in der Umgebung von Neustadt leisten?

Die Käufer brauchten ein Eigenkapital von 2400 Mark. Dieses aufzubringen dürften ungefähr 1500 Personen, die im Amtsbezirk Neustadt lebten, in der Lage gewesen sein. Bereits 1908 verfügten 1524 (21,7%) von 7017 Kundinnen und Kunden der Bezirkssparkasse über ein Sparkonto von mehr als 2001 Mark. 549 von ihnen hatten mehr als 5000 Mark, bei einer Einwohnerzahl des Amtsbezirks von rund 18000 Personen.¹⁴

Leider fehlen konkrete Angaben über den fragli-

chen Personenkreis, der in der Stadt Neustadt lebte. Allerdings waren neben dem Eigenkapital die geforderten 336 Mark für Zins und Tilgung 1913 durchaus auch von einem Arbeiterhaushalt mit zwei Kindern aufzubringen. So verdiente 1912 ein 33jähriger Metallarbeiter bei einer Eisenbacher Firma 1812 Mark im Jahr, wovon er 1241,41 Mark für seine vierköpfige Familie zur Lebenshaltung ausgab. Darin enthalten waren bereits Vereinsbeiträge, die Ausgaben für Literatur und Tageszeitung sowie ein Taschengeld für die Sonntagsbelustigung der Familie. Die Jahreskaltmiete von 156 Mark, die der Arbeiter in Eisenbach zahlte, wurde in diesem Rechenbeispiel nicht berücksichtigt, da sie ja in die Abzahlung des Hauses geflossen wäre. Darüber hinaus zeigt der Jahreslohn, dass auch die Kapitalbildung von 2400 Mark für Arbeiter im optimalen Fall binnen sechs Jahren möglich war.¹⁵

Andererseits gab es in Neustadt auch Arbeiterfamilien, die sich 1913 finanziell sehr schwer taten eines der vom Bauverein für sie gebauten Häuser auch nur zu mieten. Der Mietzins für die vier Häuser wurde in der Generalversammlung am 30. Januar 1914 auf 40 Mark pro Haus festgesetzt. Das war mehr als doppelt soviel wie die Durchschnittsmiete für drei Zimmer, die die Neustädter Zimmerer in ihrem Streikaufruf veröffentlicht hatten. Und bei einem durchschnittlichen Zimmerer – Jahresgehalt von 1087,88 Mark, wovon allein 800,80 Mark bei vier Personen für Nahrungsmittel ausgegeben wurden: Bei nur einem Familieneinkommen war dieser Mietpreis schlicht unbezahlbar. An Kapitalbildung für den Hauskauf sowie Reservenbildung für Zins und Tilgung war hier erst recht nicht zu denken.¹⁶

Trotzdem waren die vier Einfamilien - Bauvereinshäuser sofort vermietet. Kaufen wollte allerdings niemand.

Obwohl doch das Geld, wie wir gesehen haben, bei vielen auf der Sparkasse lag, zeigt sich hier eine für die Region und Zeit typische Investitionsscheu bis weit in den privaten Bereich. Da halfen alle Reden und Publikationen von

¹⁴Herbner Detlef, Klink Sabine, 150 Jahre Sparkasse Hochschwarzwald, Stuttgart 1996 S. 37

¹⁵Bittmann, Karl, Arbeiterhaushalt und Teuerung, Jena 1914 S. 27 ff.

¹⁶Staatsarchiv Freiburg, 366 Zugang 1991/726/7

Bürgermeister Schork wenig. Und im Grunde war sein Ziel, den Bauverein vom Mietbau zum Kleinwohnungsbau hin umzukrempeln gescheitert.

Dies obwohl der Bürgermeister die Struktur der Genossenschaft nachhaltig veränderte. Der seit 1905 beschäftigte Bauwerkmeister Schwab wurde 1912 entlassen. Die Hausverwaltung hatte nun Stadtbaumeister Josef Weiler inne. Engelbert Feser verblieb zwar im Vorstand. Als Rechner fungierte aber nun sein Sohn der junge Kaufmann Emil Feser, die folgenden dreiundvierzig Jahre!



Emil Feser

Otto Merz legte im Mai 1912 den Aufsichtsratsvorsitz nieder. Dies hing sicher mit dem bevorstehenden Konkurs der Merz'schen Tuchfabrik zusammen. Statt seiner wurde der Fabrikant August Straub¹⁷ zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Die Mitgliederzahl stieg auf 160 am Ende des Jahres 1913. Bereits 1912 kaufte die Stadt Neustadt zur Kapitalstärkung der Genossenschaft zwanzig Anteile à 100 Mark, die höchstmögliche Zahl für einen Erwerber.¹⁸ Durch die erstmalige Bestellung des hauptberuflichen Stadtbaumeisters waren zusätzlich die Weichen zur engen Verzahnung von kommunalem Wohnungsbauprogramm und genossenschaftlichem Bauen gestellt.

Durch die Förderung des Kleinwohnungsbaus kam es vor dem 1. Weltkrieg zu keinen weiteren Baumaßnahmen. Auch das von Bürgermeister Schork so vehement geforderte zweite Arbeiterwohnhaus an der Schützenstraße wurde nicht gebaut. Die Ressourcen der Genossenschaft gingen für verhältnismäßig teures Geld in die vier Einzelhäuser. Der Wohnungsbestand erhöhte sich damit auf 28. Am 15. Mai 1914 endete die Amtszeit von Bürgermeister Schork in dem sich die Mehrheit im Bürgerausschuss, der damals den Bürgermeister wählte, für Hauptlehrer Adolf Winter entschied. Winter war davor schon langjähriger Gemeinderat. Als Bürgermeister folgte Winter der von Schork gegründeten Tradition und stellte sich bei der Generalversammlung 1915 als Vorsitzender des Vorstandes des Bauvereins zur Verfügung.

Deckblatt des 1. Geschäftsberichts 1905



¹⁷ Weis, Roland, Hundert Jahre in der Wälderstadt, aaO. S.140

¹⁸ STATN, Ne Nr. 1666 Gemeinnütziger Bauverein Geschäftsberichte etc. bis 1913

Zwischen erstem Weltkrieg und Inflation 1914 bis 1923

"Als Ende Juli der Krieg ausbrach und jeden Bau aus Mangel an Leuten und Baumaterial unmöglich machte"¹⁹, kam der Geschäftsbetrieb keineswegs zum Erliegen. Die meisten Vorstandsmitglieder und Aufsichtsräte waren zu alt um in die Schützengräben am Hartmannsweilerkopf oder vor Verdun zu müssen. Doch auch sie gehörten einer Generation an, die nur den Jahrzehnte



Kunstvoll gestaltetes Deckblatt mit Jugendstilornamenten

langen wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland kannten. Welche Folgen die Kriegsfinanzierung, zumal die Finanzierung eines verlorenen Krieges für die Geldwertstabilität hatte, war ihnen unbekannt. Wir reden vom Phänomen der Inflation deren Anzeichen auch die Vorstände großer Privatbanken nicht erkannten.²⁰ Vorstand und Aufsichtsrat handelten im guten Glauben durch den Verkauf von zwei der vier Einzelhäuser 1915 und 1916 das Eigenkapital der Genossenschaft für die bevorstehenden Aufgaben nach dem Krieg zu stärken. Da der Geschäftsbericht des Jahres 1915 im Rahmen dieser Arbeit wieder aufgefunden werden konnte, kennen wir heute den Vorgang des ersten Verkaufs. Das Bauvereinsmitglied Heinrich Albrecht zahlte für das "Einfamilienhaus an der Landstraße Nr. 32 a" 8000 Mark. Die Baukosten inklusive Platz, die der Bauverein aufgewendet hatte, betrugen 7843,37 Mark. Der kleine Gewinn von 156,63 Mark wurde dem Spezialreparaturenkonto gutgeschrieben. Das Geld reichte jedoch nicht aus um dem Antrag der Mieter um Stromanschluss für ihre Wohnungen am 30. August 1916 gerecht zu werden. Die kriegsbedingte Rohölverknappung sorgte dafür, dass die Petroleumlampen der Genossenschaftsmieter immer häufiger dunkel blieben. Kerzen bargen ein hohes Brandrisiko. Die Rettung war das 1899 gegründete städtische E- Werk. Es erzeugte Strom vornehmlich aus der Wasserkraft der Gutach und hatte trotz Kriegswirtschaft noch Kapazitäten frei.²¹ Die Einrichtung der elektrischen Beleuchtung in den Vereinshäusern wurde in der Generalversammlung am 30. August 1916 beschlossen. Die Kosten in Höhe von 3200 Mark betrugen 44,5% der Jahresmieteinnahmen von 7176 Mark.²²

¹⁹ Jubiläumsdenkschrift 1905 – 1930 (cf. Jubiläumsdenkschrift Bauverein 1905 – 1930) Gemeinnütziger Bauverein e.G.m.b.H. Neustadt im Schwarzwald, Neustadt i. Schwarzwald o.J. (1930) S. 5

²⁰ Kirchgässner, Bernhard, Zur Geschichte der Deutschen Bank Mannheim und ihrer Vorgänger, in: Beiträge zu Wirtschafts- und Währungsfragen und zur Bankgeschichte, Nr. 23, Mainz 1988 S.85

²¹ STATN, Ne Nr. 1287, 1291, 1296

²² Archiv Bauverein: Geschäftsbericht für das Jahr 1915 S. 4

Die Zahl der vermieteten Wohnungen betrug nun 26, nachdem im Verlauf des Jahres 1916 ein weiteres Einfamilienhaus an ein Mitglied verkauft wurde. Leider befindet sich im Unternehmensarchiv aus Kriegs- und Inflationszeit nur noch der Geschäftsbericht für das Jahr 1918. Deshalb bleiben die internen Geschäftsentwicklungen bis ins Frühjahr 1924 weitgehend Spekulation. An Fakten bleibt festzuhalten: Aufgrund der kriegsbedingten Produktionsumstellung der Uhrenfabriken, besonders Winterhalter und Hofmeier, die Gewehrzünder herstellten, verschlug es mehrere Hundert vor allem Arbeiterinnen nach Neustadt. Die Einwohnerzahl lag nun bei über 4400.²³ Bei Kriegsende herrschte "eine furchtbare Wohnungsnot".²⁴ Die Generalversammlung am 11. Februar 1919 beschloss daher, dass "der Bauverein zur teilweisen Linderung" dieser Not "im Jahre 1919 weitere Neubauten erstellen wird." Den Arbeitern sollte mehr Einfluss auf die Geschäftstätigkeit gegeben werden. Deshalb wurde der Sattlermeister, frühere Tuchfabrikarbeiter und Gründungsmitglied Friedrich Grether in den Vorstand als Beisitzer neben Adalbert Dengler berufen. Hilfreich sollte dabei die 10 000 Mark Stiftung eines Ungenannten werden.

Was als gute Idee beschlossen wurde, setzte in ihrer Umsetzung beinahe die Existenz des Bauvereins aufs Spiel.

Um über genügend Baukapital zu verfügen wurden im Jahre 1919 alle 26 Wohnungen des Bauverein verkauft. Zwar wurde umgehend mit dem Neubau der Wohnungen begonnen, jedoch die galoppierende Inflation ermöglichte bis Ende 1920 nur den Bau einer Reihenhaus-Kombination mit drei Wohnungen an der Wilhelm-Sutter-Straße und ein Haus mit sechs Wohnungen an der Stalterstraße. Aufgrund der fortschreitenden Inflation kam es zu keinen weiteren Baumaßnahmen bis zum Jahr 1924.²⁶ Doch wer kaufte die Bauvereinswohnungen? Neustadts große Industriebetriebe waren in der beginnenden Inflation kapitalkräftig genug um sich die meisten Gebäude zu sichern. Natürlich bewohnten



Haus des Bauvereins an der Stalterstraße

die Häuser die Mitarbeiter der Firmen, was sozial war, im Besitz aber waren die Unternehmer, was kapitalistisch war.

Letzteres jedoch dem zweiten Mann des Bauvereins Adalbert Dengler zu unterstellen ist falsch. Dengler ging es als Geschäftsführer der Firma Himmelsbach einzig darum, wie er als Patron dachte, "seinen" Arbeitern endlich Wohnraum zu verschaffen. So kaufte er für Himmelsbach alle fünf noch unveräußerten Bauvereinshäuser entlang der Landstraße – heutige Titiseestraße – mit Ausnahme des Friedrich- und Luisenheims. Außerdem erfüllte sich, durch den von Dengler veranlassten Bau eines ersten Sechsfamilienhauses am Sperrbühl, heute Waldauer Straße Nr. 6, im Jahre 1921, die Vision von Arbeiterwohnhäusern, die dank der nun fertiggestellten Wasserleitung gebaut werden konnten.²⁷ Warum Denglers richtige finanzpolitische Idee, die Inflationszeit für sozialen Wohnungsbau zu nutzen, weil das Geld immer weniger Wert wurde, Immobilien aber ihren Wert behielten innerhalb des Bauvereins auf wenig Gegenliebe stieß, ist genauso wenig mehr nachvollziehbar, wie die baupolitischen Aktivitäten der Kommune. Sie agierte nicht mit sondern neben dem Bauverein.

²³ Göbel, Walter, Chronik und Familiengeschichte von Neustadt im Schwarzwald, Neustadt 1952 S. 437

²⁴ Jubiläumsdenkschrift Bauverein aaO. S. 6

²⁵ Archiv Bauverein: Geschäftsbericht 1918 S. 4

²⁶ Jubiläumsdenkschrift Bauverein aaO. S. 6

²⁷ Dengler, Adalbert, "Entstehung und Entwicklung des Werkes Hölzlebruck der Firma J. Himmelsbach in Freiburg/Brsg. Masch.schr. 1949 S. 3 Copie in Archiv Bauverein

Bürgermeister Adolf Winter, zu diesem Zeitpunkt Vorsitzender des Vorstandes des Bauvereins veranlasste 1920 den Stadtkämmerer zum Kauf des vollständigen Tuchfabrik Areals an der Talstraße zugunsten der Stadt. Was heute zur innerörtlichen Geschwindigkeitsüberschreitung verleitet, bestand damals aus einer Ansammlung von Fabrikgebäuden und Remisen, nicht zu vergessen die beiden Arbeiterwohnhäuser der Tuchfabrik in guter Bausubstanz. Neben den acht bestehenden Wohnungen veranlasste Bürgermeister Winter den Einbau von weiteren 30 (!) Wohnungen in die anderen bestehenden Gebäude. Er ließ die städtischen Grundstücke an der Wilhelm- heute Goethestraße - mit zwei Doppelhäusern zu acht Wohnungen und an der Jakobistraße ein Doppelwohnhaus mit vier Wohnungen bebauen. Die Stadt hatte sich mit billigem Inflationsgeld auf einen Schlag in den Jahren 1920/21 somit Immobilien mit 50 Wohnungen verschafft. Der Bauverein besaß noch 9 Wohnungen!²⁸ Brauchte die Stadt die Baugenossenschaft noch? Konkreter, wie sah der neue Bürgermeister die Rolle des Bauvereins? Denn Adolf Winter half sein sozial – baupolitisches Engagement sowenig wie seinem Vorgänger im Amt. Die Mehrheit der Bürgerausschussmitglieder trat dreimal nicht zu seinem Wahltermin an. Damit war die Wahl nach damaligem badischen Recht gescheitert. Das badische Innenministerium bestellte mit Wirkung zum 6. August 1923 Karl Pfister zum kommissarischen Verwaltungsleiter des Rathauses. Auf dessen Schreibtisch flatterte am 5. März eine Einladung des "Badischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen", dessen Gründungsmitglied der Bauverein Neustadt seit 1912 war und dessen Einladung zum ordentlichen Verbandstag seit 12 Jahren regelmäßig den Schreibtisch des Neustädter Bürgermeisters als vermeintlichen Vorstandsvorsitzenden erreichte. Vom Bürgermeisterwechsel wusste der Karlsruher Verband vermutlich nichts, denn Altbürgermeister Winter, nun nicht mehr über das Rathaus erreichbar, war nach wie vor Vorsitzender des Vorstandes des Bauvereins. Doch mit ihm wollte Karl Pfister zum jetzigen Zeitpunkt nicht reden. Statt dessen

war Rechner Emil Feser sein Ansprechpartner. Handschriftlich verfügte Bürgermeister Pfister "Herrn Kaufmann Feser auf **Freitag Vormittag 10 Uhr** zur Besprechung einladen". Es wird jenes vier Augen Gespräch gewesen sein, das den Bürgermeister zur Überzeugung gelangen ließ, dass die gemeinnützige Baugenossenschaft Bauverein eine Zukunft hatte und all den Spekulationen um die Gründung einer privatrechtlich organisierten Siedlungs G.m.b.H, die im Herbst 1923 ins Kraut geschossen waren, eine Absage erteilte.

Bürgermeister Pfister reiste nach Karlsruhe und erfuhr beim Verbandstag, nur zehn Wochen nachdem Deutschland mit der Rentenmark, die später Reichsmark genannt wurde wieder eine feste Währung hatte, wie künftig staatlich geförderter Wohnungsbau vor sich gehen konnte. Ein Drittel durch Landesmittel, ein Drittel durch Gemeindeverbandsmittel jeweils auf zehn Jahre zu niedrigem Zinsfuß und ein Drittel hatte der Bauherr selbst aufzubringen.

Festschrift 25 Jahre Bauverein 1930



²⁸ Jubiläumsdenkschrift Bauverein S. 6



Karl Pfister Bürgermeister 1923 - 1933

Die Wiederbelebung des Bauvereins am 4. April 1924

Unter diesen Bedingungen und aufgrund der Tatsache, dass die Geldbeschaffung infolge Unterstützung von Reich, Land und Versicherungsanstalt einer gemeinnützigen Baugenossenschaft eher möglich war, als einer reinen Erwerbsgesellschaft beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28. März 1924 einstimmig, dass "der Bauverein wieder zu beleben sei." Die "Wiederbelebung" sollte am Freitag, den 4. April abends 8 Uhr auf dem Rathaus erfolgen. Laut Gemeinderat durfte Bürgermeister Pfister dazu den Vorstand und den Aufsichtsrat der Genossenschaft einladen. Es erschienen daraufhin die Herren Dengler, Feser, Gaudig, Zanger, Bösl, Weiler, Stahl, Rümmele und Winter und beschlossen mit Bürgermeister Pfister folgende Maßnahmen:
Emil Feser war bereit die Kassierstelle weiter zu behalten. Den Inflationsgeld - Rechnungsabschluss von Ultimo 1923 hatte er mitgebracht.

Die Bilanzsumme betrug in Papiermark 68 633 764 141 860 (Achtundsechzig Billionen Sechshundertdreißig Milliarden Siebenhundertvierundsechzig Millionen Einhunderteinundvierzig Tausend Achthundertsechzig Mark).

Die Reichsmark Eröffnungsbilanz am 1. Januar 1924 betrug in Folge dessen 68,63 RM.

Emil Feser ließ jedoch im Protokoll festhalten, dass er nicht auch noch die Bauaufsicht übernehmen könne. Hier wurde die Versammlung aufgefordert nach personellen Lösungen zu suchen.

Der Generalversammlung wurde vorgeschlagen, dass Bürgermeister Pfister den Vorsitz des Vorstandes von Altbürgermeister Winter übernehmen und letzterer im Aufsichtsrat den Posten des verstorbenen Engelbert Feser bekommen sollte.

Eine Lösung mit der alle Beteiligten offenbar so gut leben konnten, dass in den städtischen Akten bis auf zwei Mitteilungen der oberbadischen Baugenossenschaften in Villingen vom Mai 1924 und August 1925 sowie die gerichtlich bestätigte Satzungsänderung von 1931 jegliche Bauvereinsaktivitäten bis 1933 fehlen²⁹.

So ist die erfolgreichste Phase der Unternehmensgeschichte des Bauvereins bis zum zweiten Weltkrieg ausschließlich über die Jubiläumsdenkschrift anlässlich des 25jährigen Bestehens der Genossenschaft zu rekonstruieren.

Bauverein und Stadt: Hand in Hand

So lautete die Forderung schon 1912³⁰. Zwischen 1925 und 1929 wurde sie in optimaler Weise praktiziert. Dabei erwies sich die Einbindung von Altbürgermeister Winter, der 1924 nicht in den Aufsichtsrat eintrat, sondern anstelle von Papierfabrikdirektor Bruno Gaudig sogleich zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt wurde, für Amtsinhaber Pfister auch als politisch klug.

²⁹ STATN, Ne Nr. 1666

³⁰ Hochwächter Nr. 78 vom 6. April 1912 in: STATN, Ne Bestand Zeitungen

Mit Winter und dem Gründungsmitglied Adalbert Dengler waren nun zwei herausragende Vertreter des örtlichen politischen Katholizismus in den Führungsgremien des Bauvereins vertreten. Auch dieser sensible Umgang mit den nicht einfachen Neustädter politischen Verhältnissen trugen mit dazu bei, dass Karl Pfister mit 64 von 69 Bürgerschaft - Stimmen am 11. Juni 1924 für neun Jahre zum Bürgermeister gewählt wurde. Einhellig war sogar die Meinung sämtliche Pläne für die Neubauvorhaben vom Stadtbauamt fertigen zu lassen. Die Finanzierung der Ideen gestaltete sich aufgrund der Zeitumstände dennoch zunächst äußerst schwierig. Aufgrund des streng bewirtschafteten Geldumlaufs durch die Reichsbank bestand landesweit eine Kreditmittelverknappung unter denen auch der Bauverein vor Ort litt. Die Situation verschärfte sich auch dadurch, dass der Bauverein Neustadt kaum auf alten Besitz zurückgreifen konnte, auf den hypothekarische Darlehen hätten aufgenommen werden können. Da diese Situationen aber in ganz Baden auftraten gründete der damalige Freistaat eine Häuserbaukasse. Diese vermittelte Kredite von der Landesversicherungsanstalt, der Fürsorgekasse und der 1917 gegründeten Landesgirokasse auch nach Neustadt. Im Verlauf der zweiten Hälfte der zwanziger Jahre konnte auch wieder auf Kredite der Bezirkssparkasse Neustadt zurückgegriffen werden. Sämtliche Darlehen standen unter der Bürgschaft der Stadt. Um die Baukosten niedrig zu halten wurde die Wohnraumgestaltung standardisiert. Es wurden durchweg Wohnungen gebaut, die sich auf zwei Stockwerke verteilten und vollständig in sich abgeschlossen waren. Hinzu kamen Reihenmietenhäuser die bis heute der Wilhelm-Sutter-Straße ihr unverwechselbares architektonisches Erscheinungsbild geben. Sie bestanden ursprünglich aus Wohnküche und Zimmer im ersten und zwei Zimmern im zweiten Stock. Besser war einzig das Beamtenwohnhaus in der Jakobistraße ausgestattet. Es enthielt neben der Küche vier Zimmer und ein als Mansarde bewohnbar ausgebautes Dachgeschoss. Alle gebauten Wohnungen waren sofort vermietet

und zumindest bis 1930 "hörte man über sie nur Anerkennung." Auf diese Weise entstanden die Genossenschaftshäuser: Jakobistraße 8/10 mit 2 Wohnungen zu je vier Zimmern, das Haus Stalterstraße 16/18 mit 6 Wohnungen zu je drei Zimmern (1925); das Haus Hauptstraße 48/54 - heute Titiseestraße - mit 4 Wohnungen à 3 Zimmer, das Gebäude Blessingstraße 2/8 mit vier Wohnungen zu drei Zimmern, das Haus Wilhelm-Sutter-Straße 1/12 mit 6 Wohnungen à 3 Zimmer, desgleichen Wilhelm - Sutter - Straße 14/24 und schräg gegenüber die Nummern 23/29 mit vier Wohnungen mit je drei Zimmern (1926). Für das folgende Jahr hatte man sich besonders den Bau kleiner Wohnungen vorgenommen. Die Konzeptidee, die das Stadtbauamt lieferte, sah vor Doppelhäuser mit vier Wohnungen jeweils mit Küche und zwei Zimmern so zu erstellen, dass zukünftig immer zwei übereinander gelegene Wohnungen zusammengekommen ein Einfamilienhaus bilden konnten. Diese Einteilung sollte es der Genossenschaft irgendwann ermöglichen die Gebäude als Einfamilienhäuser verkaufen zu können. Dazu kam, dass sich durch die beiden übereinander gelegenen Küchen problemlos ein Badezimmer einbauen ließ. Sämtliche Häuser diesen Typs wurden an der Hindenburg-, der heutigen Ringstraße, die Nummern 3/13 und der Katharinenstraße 4/10 errichtet. Den Beamten, die Genossenschaftsmitglieder waren wurde durch den Bau der Häuser Hindenburgstraße 46/52 Rechnung getragen. Jedes dieser Doppelhäuser verfügte über 5 Zimmer. In jeder Haushälfte war nur eine Wohnung. Diese Linie der Baumaßnahmen wurde auch 1928 beibehalten. Es entstanden die Häuser Katharinenstraße 12/14 gemäß den Vorgaben des Vorjahres ebenso die Beamtenhäuser Hindenburgstraße 42/44. Im Jahre 1929 erfolgte dann noch der Bau von zwei Wohngebäuden auf der Biberwiese mit je 4 Wohnungen à 3 Zimmer, deren Vermietung an Beschäftigte der Reichsbahn vorbehalten war. Zwar fehlt der offizielle Beleg, es ist aber davon auszugehen, dass der Bau dieser Häuser aus

Darlehen der Reichsbahn erfolgte, die sich im Gegenzug die Vermietung an ihre Mitarbeiter garantieren ließ. Wie andere Beispiele zeigen, war dies eine verbreitete Wohnungsbau - politische Initiative der Bahn³¹. Insgesamt wurden in den fünf Jahren seit 1924 vom Bauverein 18 Gebäude mit 70 Wohnungen erstellt. Der Baukostenaufwand belief sich auf insgesamt 677.386 RM, wovon 642.633 RM als Hypothekendarlehen gewährt worden waren. Im selben Zeitraum erstellte die Stadt weitere 57 Wohnungen im Bauwert von 322.914 RM teils neu, teils als Einbauten in alte Gebäude, so dass im Stadtbauamt in fünf Jahren der Bau von 127 Wohnungen auf dem Reißbrett lagen und über eine Million RM in den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neustadt floss. In nur fünf Jahren entstand so Wohnraum für 11,6% aller Haushaltungen in der Stadt. Rechnet man alle 107 Wohnungen, die der Bauverein seit seiner Gründung 1905 geschaffen hatte auf die Zahl der Haushalte, so wohnte praktisch jeder 10. Einwohner in einer Bauvereinswohnung³². Die Baukosten zeigen aber auch, dass der Bauverein auf Qualität achtete. Auch innerhalb der Vereinshäuser gab es Unterschiede in den Gestehungskosten. So kosteten 1928 die vier Wohnungen in der Katharinenstraße mit 31.217 RM weniger als die als Beamtenwohnhäuser konzipierten zwei Wohnungen in der Hindenburgstraße mit 32.946 RM. Sechs Reihenhäuser des Typs Wilhelm-Sutter-Straße entsprachen den Baukosten von vier sogenannten Beamtendoppelhäusern an der Hindenburgstraße mit unverbaubarem Blick auf den Eisweiher. Mit den Häusern an der Hindenburgstraße, Wilhelm-Sutter-, Katharinen- und Blessingstraße entstand auch städtebaulich eine Siedlung im Volksmund "Bauverein" genannt, die die Richtung der weiteren Stadtentwicklung nach Westen vorgab. Die auf den 30. Juli 1930 datierte Jubiläumsdenkschrift beschreibt voller Optimismus die künftige Entwicklung des Bauvereins. Die Genossenschaft sollte durch den Verkauf der Mietshäuser an der Blessing- und Hindenburgstraße soviel Geld erlö-

sen um weitere Bauten in Angriff zu nehmen. Doch im Oktober 1929, am schwarzen Freitag brachen die Kurse an der New Yorker Börse derart zusammen, dass reiche US-Milliardäre ihre Investitionen aus Deutschland abzogen. In Deutschland begann erst die Wirtschaftskrise und mit dem 30. September 1930 als die Nazis zweitstärkste Kraft im Berliner Reichstag wurden, auch die politische Krise. Die wirtschaftlichen Auswirkungen trafen den Hochschwarzwald und den Bauverein Neustadt so, dass niemand ein Haus kaufen wollte und erstmals in der Geschichte der Genossenschaft mancher Mieter seine Zahlungen schuldete. Die Übernahme der Mustersatzung für Baugenossenschaften, wie vom badischen Verband vorgeschlagen genehmigte das Amtsgericht Neustadt am 30. Dezember 1931. Dabei verpflichtete sich der Bauverein in § 2 dass der Geschäftsbetrieb "innerhalb ... der Stadt Neustadt/Schwarzwald beschränkt" blieb³³. Was aus den Rahmenbedingungen der Wirtschaftskrise Sinn machte, war in weiterer Zukunft eine geschäftspolitische Fessel. Mit Verfügung vom 9. August 1932 anerkannte das badische Innenministerium den Bauverein nochmals als "Gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen". Doch aus der Sicht der Jahre nach 1930 war die Erhöhung der Genossenschaftsanteile, 1929 noch in guten Zeiten beschlossen, von 100 auf 200 RM wenig hilfreich. Erstmals sank die Zahl der Mitglieder wieder, nachdem sie zwischen 1925 von 185 auf einen Höchststand von 251 (1928) gestiegen war. Drei leitenden Personen, die seit fünfundzwanzig Jahren im Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft saßen, dankte Altbürgermeister Winter noch abschließend in seiner Jubiläumsdenkschrift: Oberbaurat Karl Rümmele und Dr. Wilhelm Stahl als Aufsichtsratsmitglieder und Adalbert Dengler als Vorstandsmitglied³⁴.

Rückständige Mieten:

Alle drei verdienten Mitglieder, wie auch der Vorsitzende des Vorstandes Bürgermeister Pfister

³¹ 100 Jahre Baugenossenschaft Villingen eG. S. 22

³² Badische Gemeindestatistik, bearbeitet vom badischen statistischen Landesamt, Karlsruhe 1927 S. 37

³³ STATN, Ne Nr. 1666

³⁴ Jubiläumsdenkschrift Bauverein S. 7 -15



Bauvereinssiedlung „Hinter der Allmend“ erbaut 1926 bis 1928



*Im Auftrag der Reichsbahn vom Bauverein erbaut 1929:
Die Häuser „Auf der Biberwiese“*



*Doppelwohnhäuser
Ecke Wilhelm-Sutter / Ringstraße
im Jahre 1927*

und der Aufsichtsratsvorsitzende Winter wurden 1933 zum Rücktritt von ihren Aufgaben genötigt. Die örtlichen Nationalsozialisten versuchten auch die ehrenamtlich geführte Baugenossenschaft auf Linie zu bringen. Allerdings blieb die Genossenschaft in ihrer Rechtsform erhalten und wurde nicht etwa wie zahlreiche Neustädter Vereine gleichgeschaltet. Es gab einige, die die Idee der Baugenossenschaft am Leben erhalten konnten, weil die lokalen Naziführer sie brauchten oder aber weil sie mit den neuen Herren an der Verwaltungsspitze zusammenarbeiten konnten und wollten. Vom alten Vorstand blieb nur Emil Feser im Amt in seiner hervorgehobenen Position als Rechner konnte ihm wohl keiner der örtlichen "Parteigrößen" das Wasser reichen. An seiner Seite sollte Franz Denz, Intimus des ersten NS-Bürgermeisters Blasius Mühle die Geschicke der Genossenschaft lenken. Bis 1935 wurde er aber nur in einer Vorstandssitzung gesichtet³⁵. Weiter arbeitete seit 1933 als Vorstand Hauptlehrer Robert Weber. Hinsichtlich seiner Vorstandsaufgabe agierte er sehr gewissenhaft bis zu seinem Wegzug Mitte 1946. Er gewährleistete in der ganzen Zeit im Vorstand das vier Augenprinzip und sicherte so den Fortbestand der Genossenschaft. Vom demokratisch gewählten Aufsichtsrat blieben nach 1933 noch Albert Kirner, Gustav Zanger und Wilhelm Ziegler im Amt. Friedrich Grether durfte vom Vorstand in den Aufsichtsrat wechseln. Wie Stadtbaumeister Hermann Spiegel Aufsichtsratsvorsitzender wurde ist im Chaos der von NS-Bürgermeister Mühle nur rudimentär geführten Aktenlage nicht nachvollziehbar. Auch im Archiv des Bauvereins fehlen fast sämtliche Unterlagen zwischen 1930 und November 1934. Doch war die Ernennung Spiegels gewiss keine schlechte Entscheidung, hatte er doch seit 1925 die Bauaufsicht an allen Neubauten der Genossenschaft geführt und darüber hinaus stammten sämtliche Grundrisse der Häuser aus den Federn seines Amtes. Mit dem Architekten und Gemeinderat Adolf Happle delegierte aber Bürgermeister Mühle bewusst eine weitere Person in den Aufsichtsrat um Einfluss auf Spiegel nehmen zu können³⁶.

Dabei waren baupolitisch sowieso keine Entscheidungen zu treffen. Vom Rathaus kamen diesbezüglich keine Impulse. Obwohl doch die NS-Propaganda so sehr den Kleinwohnungsbau forderte, in Neustadt geschah durch die lokale NS-Verwaltung bis 1936 gar nichts!

Bei den Vorstandssitzungen, die Emil Feser und Robert Weber seit November 1934 abhielten ging es vor allem um Mietrückstände, die Ende 1933 auf 2905,50 RM bei 11 Mietschuldnern angewachsen waren und Ende 1934 sogar bei 3086,50 RM lagen. Gegen einen Mieter lief sogar eine Räumungsklage³⁷. Mietrückstände waren auf ein Jahr angewachsen. Doch zeigen die Mietausfälle auch, wie wenig sich in den ersten Monaten des NS-Regimes im Hochschwarzwald wirtschaftlich zum Besseren wendete. Vieles war Propaganda! Bis zur Generalversammlung der Genossenschaft am 8. Juni 1936 führten Hauptlehrer Weber und Kaufmann Feser die Geschäfte des Bauvereins praktisch alleine.

Mit dem Amtsantritt von Bürgermeister Benedikt Kuner am 1. Dezember 1935 kehrte nicht nur eine gewisse Regelmäßigkeit in die Aktenführung der Stadtverwaltung zurück sondern auch wieder Transparenz in die Geschäftsberichte der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss 1935 vermerkte zwar die Verringerung der Mietrückstände auf 2516,02 RM, aber auch eine stark abnehmende Zahl an Genossen. Von den 211 Mitgliedern waren 48 Arbeiter und 44 Beamte, 26 Angestellte, 69 selbstständige Gewerbetreibende, sieben Angehörige freier Berufe, vier Rentenempfänger, fünf juristische Personen sowie, erstmals ausgewiesen, acht Frauen, die Witwen waren. Auffällig in Vorstand und Aufsichtsrat war erstmals seit der Gründung der Genossenschaft kein Eigentümer oder Geschäftsführer eines größeren Neustädter Unternehmens mehr vertreten. Die leitenden Organe der Genossenschaft mussten von nun an ohne die unternehmerische Elite der Wälderstadt auskommen. Der Geschäftsbericht 1935 der bei den Brüdern Pfefferle gedruckt wurde und die Handschrift von Emil Feser trägt

³⁵ Archiv Bauverein Protokollbuch über die Vorstandssitzungen; Anfang: 28. November 1934 S. 1 - 15

³⁶ STATN, Ne Nr. 1666 Sitzung des Gemeinderats vom 24. August 1933

³⁷ Archiv Bauverein Protokollbuch Vorstandssitzungen vom 28. November 1934

ist noch aus anderer Sicht bemerkenswert. In aller Öffentlichkeit erschien hier an letzter Position der Totentafel, der im Vorjahr verstorbenen Mitglieder, der Name von Karl Pfister, Bürgermeister a.D., obwohl Pfister seit 1933 gar nicht mehr Mitglied war. Dahinter schrieb Feser eine fünfzeilige Würdigung, die einzige, die der von den örtlichen Nazis verfeimte Bürgermeister in Neustadt erhielt. Darin heißt es unter anderem: "Es wurden während seiner Tätigkeit die großen Siedlungsbauten "Hinter der Allmend", am "Eisweiher" und auf der "Biberwiese" erstellt."³⁸ Der seit Dezember 1935 amtierende neue erste Mann der Neustädter Verwaltung Benedikt Kuner zeigte wieder starkes Interesse an der städtebaulichen Entwicklung der Kommune. Grund genug im Vorfeld der ordentlichen Generalversammlung eine Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat einzuberufen. Erster Tagesordnungspunkt: Der Aufsichtsrat entbindet einstimmig das Vorstandsmitglied Franz Denz von seinem bisherigen Posten. Tagesordnungspunkt zwei lautete: Der Aufsichtsrat beruft einstimmig Bürgermeister und Kreisleiter Benedikt Kuner in den Vorstand. Tagesordnungspunkt drei: Die Vergabe von Malerarbeiten für die Häuser in der Stalterstraße wird verschoben. Das Motto lautete keine schlechte Stimmung unter die Mitglieder bringen, denn mit den Malermeistern Hartfelder und Ziegler hatten sich gleich zwei Genossen um den Auftrag beworben. Aufsichtsratsmitglied Ziegler erhielt in der Vorstandssitzung am 2. Juli 1936 den Auftrag über 989,50 Mark obwohl er 20,50 Mark teurer war als Hartfelder. Das einfache Mitglied Hartfelder wurde mit einem Ausbesserungsanstrich des zweiten Hauses im Wert von 642,50 abgefunden. Am gleichen Tag wurde das Beamtenwohnhaus Hindenburgstraße 42 – Doppelhaushälfte mit fünf Zimmern an Tierarzt Dr. Hafner zum Preis von 88 RM monatlich vermietet. Familie Glorer musste am selben Tag eine Mieterhöhung in Kauf nehmen. 82 RM zahlte sie von nun an für das gemietete Reihenhauses Katharinenstraße 6. Am 20. Mai 1937 fand eine weitere Tradition des

Bauvereins ihr vorläufiges Ende. Die Generalversammlung der Genossenschaft fand immer in der Gaststube eines Mitglieds statt, das zugleich Hotelier oder Gastwirt war. An jenem Tag trafen sich die Mitglieder für 15½ Jahre zum letzten Mal in einem Restaurant. Für dieses Mal noch einmal bei Mitglied Andreas Fuß im Waldhorn. Für Bürgermeister Kuner war es schon wieder die letzte Sitzung als Vorstand, da er den Posten als Bürgermeister aufgab um als Kreisleiter hauptamtlicher Parteifunktionär zu werden. Sein Nachfolger Bürgermeister Albert Hirt übernahm mit seinem Dienstantritt Kuners Vorstandsposten. Der damalige Stadtkämmerer Eugen Geisinger nannte den Grund der mangelnden Bautätigkeit des Bauvereins. Neustadt hatte Schulden und durfte laut Reichserlass keine weiteren Darlehen aufnehmen. Damit fehlte der Genossenschaft der kommunale Gläubiger und somit war eine Bautätigkeit bis zum zweiten Weltkrieg ausgeschlossen.

Einen vollständigen Geschäftsbericht legte die Genossenschaft bis zum Geschäftsjahr 1941 vor. Noch 166 Mitglieder hielten der Genossenschaft die Treue und die Mietrückstände beliefen sich immer noch auf 196,02 RM. Die Hypothekenschulden hatten sich auf 576 701,77 RM reduziert⁴⁰.

In der Hauptversammlung des Gemeinnützigen Bauvereins, die wie alle derartigen Sitzungen seit 1938 bis 1950 im Saal des Rathauses stattfanden, teilte Hermann Spiegel als Aufsichtsratsvorsitzender am 17. April 1942 den Anwesenden das Verbot des Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau mit. Ab sofort war die Herausgabe des üblichen Geschäftsberichts verboten. Stadtbaumeister Spiegel lud die Mitglieder jedoch ein, sich das Zahlenwerk bei Rechner Emil Feser direkt anzuschauen⁴¹.

³⁸ STATN, Ne Nr. 1666 Geschäftsbericht 1935 S. 2

³⁹ STATN, Ne Nr. 3485, Bericht über die Entwicklung der städtischen Finanzen

⁴⁰ STATN, Ne Nr. 1666

⁴¹ Archiv Bauverein Protokollbuch Generalversammlungen 1941 – 1961 S. 4

... infolge der politischen Verhältnisse abwesend

So notierte Emil Feser über Vorstandsmitglied und Ex - Bürgermeister Albert Hirt in der Vorstandssitzung des Bauvereins am 15. Juni 1945, also genau 5 Wochen nach dem Ende des 2. Weltkriegs. Die französischen Alliierten hatten Hirt als politisch Verantwortlichen verhaftet. Ansonsten griff die Besatzungsmacht jedoch nicht ersichtlich in die Geschäftsführung des Vorstandes der Genossenschaft ein. Gäbe es die oben stehende Notiz nicht, die Leserinnen und Leser der beiden Protokollbücher könnten kaum an die ungewöhnlichen Zeitumstände von totalem Krieg und bedingungsloser Kapitulation Nazi-Deutschlands sowie der Ungewissheit der unmittelbaren Nachkriegszeit glauben. Die Generalversammlungen 1943 und 1944 fanden satzungsgemäß statt. Obwohl seit März 1943 dem Aufsichtsrat Kaufgesuche für Bauvereinshäuser vorlagen, kam es im Gegensatz zum ersten Weltkrieg aufgrund bürokratischer Hemmnisse in Karlsruhe zu keiner Veräußerung von Genossenschaftsvermögen. Durch die sich abzeichnende kriegsbedingte Inflation wäre ein Verkauf einer Verschleuderung von Bauvereinsvermögen gleich gekommen⁴². Die letzte Vorstandssitzung vor Kriegsende tagte am 29. Dezember 1944 im Rathaus. Die danach bis Kriegsende regelmäßig wiederkehrenden Jagdbomberangriffe auf Neustadt verursachten bei allen Genossenschaftswohnungen keine in den Protokollen erwähnten Schäden. Seit Juni 1945 tagte der Vorstand wieder regelmäßig alle acht Wochen bis zum März 1946. Dabei nahm er unter der Mitgliedsnummer 575 am 15. August 1945 eine illustre Persönlichkeit in der frühen Demokratiegeschichte Westdeutschlands in den Bauverein auf, den aus Mannheim übersiedelten Verlagsleiter Peter Pfeiffer⁴³.

Personelle Veränderungen im Vorstand gab es keine. Wie seit eh und je führten Emil Feser und seit 1933 Robert Weber die Geschäfte. Die Aufsichtsräte Hermann Spiegel, Gustav Zanger und Adolf Happle blieben auch im Amt.

Eine Generalversammlung konnte aufgrund des Versammlungsverbots der Besatzungsmacht 1945 nicht stattfinden. Sie folgte erst wieder am 29. November 1946. Bereits am 12. November hatte Stadtbaumeister Hermann Spiegel als Aufsichtsratsvorsitzender zu einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat geladen. Wichtiger Tagesordnungspunkt war die Mieter anzuhalten, dass sie keinesfalls Hasen in den Kellern der Genossenschaftshäuser halten durften. So versuchte sich mancher im Hungerwinter 1946/47 eine kleine Fleischreserve heranzuzüchten. Als Gast in der Aufsichtsratssitzung nahm der im September 1946 vom Gemeinderat einstimmig gewählte Bürgermeister Josef Sahner teil. War es der Gast, der die Herren im Aufsichtsrat bewog, endlich komplett zurück zu treten, um einem demokratisch gewählten Gremium Platz zu machen? Oder erfolgte der Rücktritt nur wegen der Tatsache, dass der Vorstand aufgrund des Wegzugs von Robert Weber nur noch aus Emil Feser bestand und damit nicht mehr handlungsfähig war? Das Protokoll gibt keine Antwort. Klar war nur, dass auch Emil Feser sein Amt zur Verfügung stellte. Und noch eines fiel dem Protokollanten Hermann Spiegel auf. In der noch immer gültigen Satzung des Bauvereins fand sich seit 1935 der Satz "Juden können die Mitgliedschaft nicht erwerben". Er wurde einstimmig in der Generalversammlung am 29. November gestrichen und die Satzung von 1931/32 wieder in Kraft gesetzt. In der gleichen Sitzung wurden Architekt Adolf Happle, Glasermeister Alois Kleiser, Lagerarbeiter Josef Schlaich, Stadtbaumeister Hermann Spiegel und Obersäger Gustav Zanger wie bisher wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Neu in diesem Gremium waren Werkmeister Hermann Stemmler, Verwaltungsinspektor Fred Schalk, der langjährige Hausmeister aller Bauvereinshäuser Oskar Neidinger und Friedrich Schirrmann, der Lokalredakteur der NS-Zeitung aus vergangener Zeit. Dieser Aufsichtsrat wählte den Vorstand: den Schreinermeister Albert Kirner bis dahin Aufsichtsratsmitglied, den Blechnermeister

⁴² Archiv Bauverein Protokollbuch Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen 1934 – 1961 S. 88 -92

⁴³ Weihnacht, Paul-Ludwig, Mayer, Tilman, Ursprung und Entfaltung christlicher Demokratie in Südbaden, Sigmaringen 1982 S. 121-126

Wilhelm Rath und Bürgermeister Josef Sahner und..., nein, nach dreiunddreißig Jahren Vorstandstätigkeit hatte man den Rechner Emil Feser einfach übersehen.

Emil Feser

Da die Aufsichtsratssitzung mit den Vorstandswahlen erst nach der Generalversammlung durchgeführt wurde, ist dieser Affront einer breiten Öffentlichkeit verborgen geblieben. Emil Feser fühlte sich wohl vor den Kopf gestoßen, denn er bearbeitete nachträglich das Protokoll von Schriftführer Adolf Happle. Jener hatte in alter Gewohnheit Emil Feser als Vorstand eingetragen und wollte ihm auch das Protokoll zur Unterschrift vorlegen.

Unterschreiben brauchte Emil Feser von nun an nicht mehr. An den Vorstandssitzungen nahm er gleichwohl weiterhin Teil. Seit dem 19. August 1947 führte er den Titel "Geschäftsführer". Ein Vorstandsbeschluss über diese Tatsache ist nirgends belegt. Emil Feser arbeitete als Geschäftsführer der Genossenschaft noch bis zum 31.12.1956. Insgesamt war er über dreiundvierzig Jahre lang ehrenamtlich für den Bauverein in leitender Stellung tätig, so lange wie kein anderes Mitglied. Als Geschäftsführer sollte es ihm vergönnt sein noch eine weitere Bauperiode der Genossenschaft abrechnen zu können.

1950: "Der entscheidende Entschluß war gefallen und im Beschluß formuliert: Die Genossenschaft baut!"

Bereits am 23. April 1949 waren Emil Feser und Hermann Stemmler zur Arbeitstagung des Genossenschaftsverbands nach Villingen gereist. Dort erfuhren sie vom "großaufgezogenen Neubau-Programm" der Villingener Baugenossen-

schaft. In der Vorstandssitzung am 5. Mai 1949 notierte Schriftführer Fred Schalk dazu freilich, dass das Neubauprogramm "für uns nur indirekt von Interesse" war, "nachdem unserer Genossenschaft bisher infolge der nur zu gut bekannten finanziellen Schwierigkeiten derartige ... Planungen auf weite Sicht versperrt bleiben müssen".

Die weite Sicht der versperrten Planungen dauerte nur ein dreiviertel Jahr. Zum ersten März 1950 beantragte Vorstandsmitglied, Blechnermeister Wilhelm Rath, eine Vorstandssitzung.

Anwesend war der Vorstand, die Herren Sahner, Kirner und Rath, Geschäftsführer Feser und der Aufsichtsratsvorsitzende Hermann Stemmler. Durch die Währungsumstellung sowie einer Rückzahlung des Finanzamts stellte sich die finanzielle Lage des Bauvereins plötzlich besser als erwartet dar.

Blechnermeister Rath bat deshalb das Gremium zu prüfen, "ob im Jahre 1950 auch bei uns Neubauten erstellt werden können." Um seiner Idee Nachdruck zu verleihen verteilte er den Prospekt eines Neubaus der Baugenossenschaft St. Georgen/Schwarzwaldbahn mit samt den Bauplänen aus den Jahren 1948/49. Und nachdem der Vorstand feststellte über 10-12.000 DM eigene Mittel zu verfügen, wurde einstimmig der Bau eines Neubaus mit sechs Dreizimmerwohnungen gut geheißen. "Dabei keine Verzögerungen in den Vorarbeiten eintreten zu lassen, hat der Vorstand beschlossen, ...die bis jetzt erstellten Neubauten der gem. Bauvereine Donaueschingen, Villingen und St. Georgen zu besichtigen."⁴⁴

Am 15. März 1950 schon formulierten die verantwortlichen Gremien, Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig: "Bau von 2 Sechswohnungshäusern in der Ringstraße". Noch in der Sitzung berichtete nämlich der Vorstand von einem Ersuchen der Post der Bauverein möge seine Tätigkeit auf den Neubau eines Hauses für Postbedienstete ausweiten. Nachdem Architekt Happle zum Bauleiter bestimmt wurde und auf der Basis der Baupläne von Donaueschingen, St. Georgen und Villingen gebaut werden sollte, formulierte Fred Schalk euphorisch:

⁴⁴ Archiv Bauverein Protokollbuch Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen 1934 – 1961 S. 125, 130 f.



Die ersten fünf Mietshäuser des Bauverein nach dem 2. Weltkrieg an der Ringstraße



"Der entscheidende Entschluß war gefallen und der Beschluß formuliert: Die Genossenschaft baut!⁴⁵"

Der erste Mietwohnungsbau im Hochschwarzwald nach dem 2. Weltkrieg

Mit diesem Beschluss vom 1. März 1950 wurde der Bauverein Neustadt zum Pionier des Mietwohnungsbaus im gesamten damaligen Landkreis Hochschwarzwald.

Die Genossenschaft konnte auf eine buchmäßige Aktiva von 200.000 DM setzen. Das Realvermögen belief sich jedoch auf nur 12.000 DM. Deshalb sollte das Kostenvolumen für das erste Sechsfamilienhaus auf 75.000 – 78.000 DM begrenzt bleiben, der Raummeter wurde mit 40 DM veranschlagt. Zur Finanzierung dienten Mittel der Landeskreditanstalt (LAKRA), ein Darlehen bei der Bezirkssparkasse Neustadt, sowie eigene flüssige Mittel.

Nur sechs Wochen später, als sich am 5. Mai Aufsichtsrat und Vorstand erneut trafen, waren die ersten Kredit - Mittelzuweisungen erfolgt. Zuletzt musste sich nur noch die Stadt bereit erklären, eine Ausfallbürgschaft von 1000 DM zu übernehmen. Daraus wurde das gesamte Bauprogramm des Bauvereins abgeleitet. Die zugeteilten Mittel machten es möglich sechs Wohnbauten zu erstellen, wovon ein Wohnhaus für Postbedienstete vorgesehen war.

Aufsichtsratsmitglied Architekt Happle wurde zum Bauleiter gewählt, ihm zur Seite sollte eine kleine Baukommission mit Kaufmann Feser und Bürgermeister Sahner stehen, die im Bedarfsfall Entscheidungen schnell treffen konnte. Um die Eigenkapitalbasis zu erhöhen wurde der Genossenschaftsanteil von 200 auf 300 DM erhöht.

Bei aller Euphorie sollte die Bauqualität der neuen Häuser nicht außer Acht gelassen werden. Bewusst oder unbewusst, am 1. Jahrestag des Grundgesetzes der jungen Bundesrepublik, am 23. Mai 1950 wurden die Rohbauarbeiten im Wert von 38.851,74 DM vergeben. Alle Arbeiten

gingen an Neustädter Firmen, lediglich die Beschaffung von Kunststeinen erfolgte durch die Firma Anton Mall in Donaueschingen. Die Erdarbeiten erledigte die Firma Josef Dobler, die Maurerarbeiten wurden durch das Baugeschäft Franz und Ludwig Wittmer erstellt. Die Zimmerei Mellert war für den Holzbau und Albert Kiefer für die Blechnerarbeiten zuständig. Architekt Happle bezifferte den gesamten Kostenaufwand für die 5 Sechswohnungshäuser, ohne das Posthaus auf rund 400.000 DM. In Relation zu dieser Summe erhielt Kaufmann Feser als Geschäftsführer gerade einmal 1000.- DM im Jahr für seine Arbeit. Auf Anregung von Bürgermeister Sahner wurde die Summe rückwirkend zum 1. Januar 1950 auf 1200.- DM erhöht. Zum Vergleich lag der durchschnittliche Nettomonatslohn 1950 bei 213 DM⁴⁶.

Und obwohl nur noch kommissarisch bis zum 31. Dezember 1950 im Amt, Bürgermeister Josef Sahner war auch in der Mittelbeschaffung äußerst kreativ. So gelang es ihm einen Bausparvertrag bei der Landesbausparkasse in Höhe von 62.000 DM sofort ausgezahlt zu bekommen. Die Amortisation erfolgte durch die erhöhten Genossenschaftsanteile über neun Jahre. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Vergabe der Innenarbeiten im Wert von über 30.000 DM wiederum vollständig an heimische Handwerker bereits zum 3. August 1950.

Interessant: Die Schreiner – und Malerarbeiten wurden an die jeweilige Innung vergeben. Am 18. November 1950 findet sich im Protokoll der Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen eine der seltenen, emotionalen Regungen in der Leitungsebene des Bauvereins. Schriftführer Fred Schalk war für alle überraschend verstorben. Ein Schock inmitten der Betriebsamkeit der Bauphase! Walter Zanger, später Neustädter Kurdirektor, übernahm nun die Protokollniederschrift. Die Schriftart wechselte von gestochener deutscher auf gestochene lateinische Normschrift. Darin vermerkt ist erstmals Hans Odenthal, der Jahrzehnte später Geschäftsführer und Vorstand

⁴⁵ ebd. S. 133

⁴⁶ Institut der Deutschen Wirtschaft Hg., Zahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland, Köln 1990, Tabelle 30

der Genossenschaft werden sollte und eine Wohnung in Haus 1 nach dem Kriege bekam. Seit 1912 engagierten sich alle Bürgermeister von sich aus im Vorstand des Bauvereins. Der neugewählte Bürgermeister Pfeffer musste vom Aufsichtsratsvorsitzenden Herbert Stemmler dazu am 2. Februar 1951 ausdrücklich ermuntert werden. Zugegeben es ist eine Nuance, aber die Protokolle der nächsten Jahre sehen den Bürgermeister eher als Bremser, denn als Visionär wohnungsbaupolitischer Genossenschaftsideen.

Insbesondere wenn die Finanzierungen wackelten wurde der Rathauschef nervös⁴⁷. Bei Preissteigerungen in Südbaden zwischen 1950 und 1951 infolge der heraufziehenden Koreakrise zwischen 19% bei Kalk, 36% bei Zement und 49% bei Schnittholz⁴⁸ geriet so manches Zahlenmodell aus den Fugen. Der Mehrpreis von 15,1% zwischen Kostenvoranschlag für die Häuser 3 bis 5 vom Herbst 1950 und den Vergabepreisen im März 1951 war da noch moderat.

Als die Oberpostdirektion im Juni 1951 ihren Wunsch, mit dem Bauverein zu bauen, konkretisierte ging der Finanzplan für 3 Dreizimmerwohnungen und 3 Zweizimmerwohnungen schon von 82.000 DM aus, was im August 1950 noch für 70.000 DM zu haben gewesen wäre.

Mieter und Mieten in den 1950er Jahren

Angesichts dieser Preissteigerungen lohnt es sich einen Blick auf die Mieter der Genossenschaft zu werfen. Das Protokollbuch der Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen wird hier zur unschätzbaren Quelle über die Lebensumstände in Neustadt im Schwarzwald in den 50er Jahren. Neben den im Bau befindlichen 36 Neubauwohnungen befanden sich 79 Vorkriegswohnungen im Besitz der Genossenschaft. Diese Altbauwohnungen verfügten 1951 noch nicht über Wechselstrom, wer die Leitungen auf eigene Kosten verlegte,

bekam einen Zuschuss von 20 DM. Abortgruben, Neustadt hatte bis 1955 keine Kanalisation, waren zu klein und liefen über. Wegen der Neubauten war für Senkgruben kein Geld da, also wurde die turnusmäßige Leerung erhöht. Waschkessel, statt Waschmaschinen standen in den Waschküchen der Mietshäuser und für ordentliche Waschkessel hat die Genossenschaft Sorge zu tragen. Bäder gab es in den Wohnungen zumeist noch keine. Die Häuser auf der Biberwiese wurden mit Mitteln der Reichsbahn erbaut. Die wollte von ihrem Belegungsrecht Gebrauch machen, also musste einem Mieter gekündigt werden. Wohnraum wird nach Familienstand zugewiesen. Das Ableben eines Partners bedeutet die Suche nach einer kleineren Wohnung. Die Genossenschaft half beim Wohnungstausch. Ein Genossenschaftsmitglied wird pflegebedürftig. In Neustadt gab es damals kein Seniorenheim mit Pflegestation. Die Genossenschaft ermöglichte der Familie des Schwiegersohns zusätzlich in die Dreizimmerwohnung einzuziehen und das Mietrecht anzutreten. Untervermietungen in Genossenschaftswohnungen waren nicht gern gesehen, wurden aber infolge der Wohnungsnot geduldet.

Rechtsansprüche hatten die fraglichen Personen gegenüber der Genossenschaft keine, so sie nicht Mitglieder waren. Doch wenige Mitglieder, nicht die Bedürftigsten, darunter ein Kaminfegermeister und ein Tierarzt schafften es mit Kleinigkeiten im Protokollbuch des Vorstandes genauso häufig vertreten zu sein, wie die Baumaßnahmen im Wert von fast einer halben Million DM. Da fiel die Beschwerde über den bellenden Hund des Nachbarn kaum noch ins Gewicht. Damals wie heute kommen Menschen auch auf bemerkenswerte Ideen:

Der Mieter einer Neubauwohnung verlangte vom Bauverein die Kostenübernahme in Höhe von 8.- DM, die er aufwandte, um seine Wohnung beim Einzug zu reinigen. Andere benutzten 1955 den Keller zum Einstellen von Motorfahrzeugen. Die Anträge wurden abgelehnt.

Abgelehnt wurde leider auch ein Antrag der Genossenschaft kostendeckende Mieten für die

⁴⁷ Archiv Bauverein Protokollbuch Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen 1934 – 1961 S.164

⁴⁸ Schillinger, Frank, Von der "Neuen Heimat" zur "Familienheim", Geschichte des Siedlungswerk Baden e.V. und seiner Mitgliedsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Sonderdruck, Freiburg 1997 S. 65

Neubauten erheben zu können. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Geschäftsführer Feser ergab für den Neubau Ringstraße 36 zur Kostendeckung notwendige Einnahmen in Höhe von 5384 DM. Dazu kamen 640 DM Grundsteuer. Doch nach dem Baudarlebensbescheid der LAKRA durften sich die Mieteinnahmen ohne Grundsteuer nur auf 4095,24 DM jährlich belaufen. So ergab sich zur Wirtschaftlichkeit ein Fehlbetrag von 1288,76 DM allein für dieses Haus. Bei den anderen Neubauten war die Situation ähnlich. Trotz Nachverhandlungen genehmigte das Landratsamt Neustadt zunächst aber nur eine Quadratmetermiete für die Neubauten von 0,95 DM. Der Genossenschaftsverband empfahl nochmalige Nachverhandlungen um wenigstens einen Mietpreis von 1.- DM zu erzielen. Das Landratsamt blieb hart.

Damit mussten die Mieten am 27. Dezember 1951 wie folgt festgelegt werden:

Wohnungen im 1. Stock: 63.- DM

Wohnungen im 2. Stock: 66.- DM

Wohnungen im 3. Stock: 58.- DM und 56.- DM⁴⁹.

Erst mit Schreiben vom 12. Mai 1952 akzeptierte das Landratsamt einen Mietpreisrichtsatz von 1.- DM pro qm.

Dagegen erwies sich die Kooperation mit der Bundespost für den Bauverein weniger schwierig. Gemäß § 131 des Sozialhilfegesetzes mussten von den sechs Wohnungen im Posthaus zwei Wohnungen für Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Siedlungsgebieten in Mittelosteuropa frei gehalten werden. Dafür war die Post bereit den Zinssatz des Postdarlehens von 3% auf 0% abzusenken, wenn dies die Rentabilität des Objektes erforderte. Sogar die Stadt engagierte sich beim Postbau mit einem Darlehen von 4000 DM. Bei einem Bauvolumen von 82.000 DM waren das zwar weniger als 5%, aber genau die Summe, die der Bauverein brauchte, um das Objekt umsetzen zu können. Ihren Mitarbeitern gegenüber bestand die Post auf einem Mietsatz von 0,90 DM pro qm, war aber bereit die Restkosten bis zu 1.- DM selbst zu bezahlen. Wie drängend die Wohnungsnot auch für die Postbediensteten war, belegt die Tatsache, dass

das Posthaus ab 20. Juli 1952 bezogen wurde. Zu diesem Zeitpunkt waren aber noch keine Öfen in den Zimmern installiert. Die Beschaffung wurde erst in der Vorstandssitzung am 1. August 1952 beschlossen⁵⁰. Gekauft wurde pro Wohnung ein emaillierter weißer Ofen und ein schwarzer Ofen, d.h. mindestens ein Zimmer blieb pro Wohnung ohne Ofen, die Befeuerung erfolgte über Kohle, die vom Mieter aus dem Keller geholt werden musste.

Im Sommer 1952 waren damit alle 36 Neubauwohnungen bezogen. Die zweite Jahreshälfte stand nun ganz im Zeichen der Vorbereitung der Generalversammlung des Bauvereins. Den Mitgliedern sollten die D-Mark Eröffnungsbilanz und die Geschäftsberichte 1948/49 bis 1951 vorgelegt werden. Emil Feser ging mit neuer Motivation an dieses Mammutwerk, seine Vergütung als Geschäftsführer war zum 1. Juli 1952 auf 150 DM im Monat angehoben worden. Hausmeister Neidinger erhielt für die Betreuung von 95 Wohnungen 20 DM monatlich und 30 DM für Kleinstreparaturen. Hausmeister Rath, der die übrigen Wohnungen betreute, 10 DM monatlich. Erstmals seit 15 Jahren fand eine Generalversammlung wieder in der Öffentlichkeit einer Wirtsstube statt: Am 18. Dezember um 20 Uhr im Hotel Adler-Post⁵¹. Hotelier Ketterer war schließlich Gründungsmitglied. Der Geschäftsbericht lag erstmals seit über einem Jahrzehnt auch wieder jedem Mitglied in gedruckter Form vor. Den Service ließ sich die Genossenschaft 90.- DM kosten⁵².

Durch die Neubauten hatte sich das Bilanzvolumen von 403.000 DM an Ultimo 1949 auf 893.000 DM an Ultimo 1952 mehr als verdoppelt. Die Zahl der Mitglieder war von 161 am 21. Juni 1948, dem Tag nach Einführung der D-Mark, auf 211 Mitglieder Ende 1952 gestiegen⁵³.

Die Bedeutung der Bauleistung des Bauvereins in den fünfziger Jahren

Die Neubauten motivierten zur Mitgliedschaft. Die Chance als Mitglied eine Wohnung zu erhal-

⁴⁹ Archiv Bauverein Protokollbuch Vorstands- und Aufsichtsratsitzungen 1943 – 1961 S. 134 - 159

⁵⁰ Ebd. S. 166

⁵¹ Ebd. S. 170 und S. 176

⁵² Ebd. S. 176

⁵³ Geschäftsberichte für die Jahre 1948/49 ff. S. 2 und 1952 S.2 masch. schr. 1952/1954

ten schien bei 115 Wohnungen auch sehr gut. Geht man von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 3,5 Personen aus, so lebten Anfang 1953 über 400 Menschen in einer Wohnung des Bauvereins, rund 7% der Neustädter Bevölkerung.

Noch eindrücklicher ist die Zahl der bestehenden Genossenschaftswohnungen pro tausend Einwohner. So kamen in Neustadt 19 Genossenschaftswohnungen des Bauverein auf 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (1953), während es die später Pleite gegangene Wohnungsba Holding "Neue Heimat" (nicht zu verwechseln mit der heutigen Familienheim Titisee-Neustadt) in ihren besten Zeiten auf gerade einmal 0,5 Wohnungen auf 1000 Einwohner brachte.

Die fünfziger Jahre hatte der Bauverein Neustadt mit einer starken Bauphase begonnen und die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft waren auf das äußerste angespannt. Die Frage war, wie konnte sich die Genossenschaft weiter entwickeln! In dieser Phase wirkte die Verabschiedung des Lastenausgleichsgesetzes zusätzlich kontraproduktiv. Ab 1952 wurden vor 1945 bestehende Baugenossenschaften mit ihrem Hausbesitz genauso behandelt wie private Haus- und Grundbesitzer. Der Bauverein Neustadt wurde auf der Grundlage seines vor 1945 bestehenden Besitzes zur Abgabenzahlung an den Fiskus verpflichtet um den Haus- und Grundbesitzenden Flüchtlingen aus den bis zum 31.12.1937 zu Deutschland zählenden Gebieten – außer der späteren DDR – einen Lastenausgleich, in der Regel 5000 DM, gewähren zu können. Diese Sondergrundsteuer schlug von 1952 bis 1976 jährlich mit 5640 DM in der Bilanz des Bauvereins zu Buche. Dazu kamen noch 79,80 DM pro Jahr auf nicht bebaute Grundstücke der Genossenschaft⁵⁴. Zum Vergleich 1951 hatten 4000 DM Eigenkapital noch ausgereicht um mit dem Posthaus beginnen zu können.

Lieber Gartenzäune und Fensterläden statt neuer Häuser

Insofern kann gesagt werden, dass allein die Kosten für den Lastenausgleich in der folgenden Zeit, jährlich den Bau eines Sechsfamilienhauses verhinderte. Gleichzeitig war die Genossenschaft hinsichtlich ihrer Altbauten an Mietsätze zwischen 27,50 DM und 38,50 DM gesetzlich gebunden. Mieten, die es natürlich nicht ermöglichen Rücklagen für die Sanierung dieser Häuser zu bilden. Diese Mieten lagen z. B. in der Wilhelm-Sutter-Straße über die Hälfte unter dem Vorkriegsniveau. Es muss aber auch gesagt werden, dass für die Beschaffung aus heutiger Sicht nicht zwingend erforderlichen Fensterläden im September 1953 ein Kredit in Höhe von 16.000 DM bei der Badischen Kommunalen Landesbank aufgenommen wurde, der mit 6% Zins und 1% Tilgung so teuer, wie kein Kredit in der Geschichte des Bauvereins bezahlt wurde⁵⁵. Dagegen musste der Einbau von Bädern in die Neubauten weiter auf sich warten lassen, obwohl dieser Einbau 75.- DM mehr Miete im Jahr pro Wohnung gebracht hätte. Bei Kosten von rund 900.- DM pro Bad hätte eine Amortisation spätestens nach 12 Jahren stattgefunden. Zum Lieblingsprojekt des Bürgermeisters wurde in den Jahren 1953 bis 1955 die Errichtung und Erneuerung von Gartenzäunen. Mehrfach mussten Geschäftsführer, die anderen Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsrat den Antrag als nicht finanzierbar zurückweisen. Doch Julius Pfeffer waren Garteneinfriedungen ein Herzensanliegen und so wollte er die Vorstandskollegen mit einem städtischen Kredit über 3000 DM im Sommer 1955 doch noch zur Tat überzeugen. Eine derartige Summe hatte die Stadt dem Bauverein für den reinen Hausbau seit Pfeffers Amtsantritt übrigens nicht angeboten. Für Gartenbegrenzungen war das Geld plötzlich da! Trotzdem lehnten Aufsichtsrat und Vorstand die Investition ab⁵⁶.

⁵⁴ Geschäftsbericht 1954 S.3 masch. schr. 19556

⁵⁵ Archiv Bauverein, Protokollbuch Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen 1934 – 1961 S. 181

⁵⁶ Ebd. S. 208 f.



Auch hier lässt sich belegen, dass kommunale Wohnungsbauförderung nicht unbedingt Sache des Rathauschefs war. Den Mietwohnungsbau in Neustadt musste deshalb der Bauverein, auf Jahre, der Anderen, nach dem Krieg neu gegründeten Genossenschaft überlassen. Sie war erst Ende 1953 sporadisch in dieses Bausegment eingestiegen⁵⁷. Das geschah erst zu einem Zeitpunkt, als absehbar war, dass der Bauverein so schnell keine Mietshäuser mehr bauen würde. Die Baupause des Bauvereins war sofort an den Mitgliederzahlen abzulesen, die erstmals seit der Währungsreform im Jahre 1954 von 219 auf 211 Personen zurückging⁵⁸.

50 Jahre Bauverein – ein bescheidenes Jubiläum

Die Vorstands- und Aufsichtsratsitzung am 5. Juli 1955 verdient nicht nur wegen der endgültig abgelehnten Gartenzaunfrage Beachtung. Es wurde auch dem 50jährigen Bestehen der Genossenschaft gedacht, dessen Jahrestag der 16. Juni gewesen war. Kurz vor dem Jubiläum war der Aufsichtsratsvorsitzende Hermann Stemmler verzogen. Für das langjährige ehrenamtliche Engagement gab es hinter verschlossenen Türen ein paar warme Worte des Bürgermeisters. Die übrigen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder schlossen sich diesem an⁵⁹. Nichts weiter! Nur vor diesem Hintergrund sind die Überlegungen zu einer äußerst bescheidenen 50 – Jahrfeier zu verstehen. Von einer Festschrift sollte auf Vorschlag des Bürgermeisters Abstand genommen werden. Stattdessen wollte er für eine

Pressekonferenz sorgen, in der dann die Presse das 50jährige Bestehen entsprechend würdigte. Immerhin sollte in der Generalversammlung in "würdigem Rahmen auf das Jubiläum eingegangen werden"⁶⁰.

Jedenfalls entsprach der Versammlungsort am 27. Oktober 1955 dem festlichen Anlass. Ausgewählt wurde das Hotel Adler-Post, dessen Inhaber Franz Ketterer Genossenschaftsmitglied war. Am Tag der Generalversammlung berichtete auch die Badische Zeitung auf Seite 9 sachlich über "36 Häuser mit 115 Wohnungen – Vom fünfzigjährigen Wirken des Gemeinnützigen Bauvereins Neustadt". Aber der Artikel hatte in etwa das Gewicht von "Drei junge Ausbrecher festgenommen" und "Brunnenfest in Saig". Immerhin ist in dem Bericht zu erfahren, dass Adalbert Dengler, Anton Heitz Verwaltungssekretär a.D. und Schreinermeister Karl Schäfer die einzigen noch lebenden Gründungsmitglieder waren⁶¹. "Guter Geist und wackere Männer" lautete zwar die Überschrift der Zeilen über die Generalversammlung doch statt die Jubilare und die zukünftigen Aufgaben des Bauvereins zu würdigen, referierte Bürgermeister Julius Pfeffer über den Neubau der städtischen Kanalisation, was ein Drittel der Publikation ausmachte und eben noch vor den "Mitteilungen aus Rudenberg" und der "Chronik aus Eisenbach" zu stehen kam⁶². Nicht in der Presse war zu lesen, dass Adolf Vogt und Franz Rendler neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden und alle Anwesenden auf der Generalversammlung nach dem offiziellen Teil mit "einem Viertele" auf Kosten des Bauvereins beglückt wurden⁶³.

⁵⁷ Herbner, Detlef, Bauen im Hochschwarzwald, 50 Jahre Familienheim Hochschwarzwald Baugenossenschaft e.G., Titisee-Neustadt 1999 S. 20 f.

⁵⁸ Geschäftsbericht 1954 S. 1 masch. schr. 1955

⁵⁹ Archiv Bauverein, Protokollbuch Vorstands- und Aufsichtsratsitzungen 1934 – 1961 S. 202

⁶⁰ Ebd. S. 208

⁶¹ Badische Zeitung Nr. 249, Donnerstag, 27. Oktober 1955 S. 9 in: Archiv Bauverein

⁶² Badische Zeitung Nr. 251, Samstag, Sonntag 29./30. Oktober 1955 S. 14 in: Archiv Bauverein

⁶³ Archiv Bauverein, Protokollbuch Generalversammlungen 1934 – 1961 S. 44-46

Und auch die damals noch selbstständige Volksbank Neustadt gratulierte, in dem sie drei Geschäftsanteile im Wert von 900.- DM übernahm. Weniger erfreulich war für die Mieter, der Wunsch der Stadt, einen Kinderspielplatz zwischen der Ring- und Katharinenstraße zu bauen. Kinderfeindlichkeit in den 1950er Jahren, kein Phänomen des 21. Jahrhunderts!

Kostengünstige Wohnungssanierungen boten die Gesellenstücke der Malerinnung und Geschäftsführer Feser, der aus Altersgründen jetzt vermehrt auf Ablösung drängte, konnte für 1955 erstmals seit Jahren wieder einen Reingewinn von 520 DM verbuchen. Zum 1. Januar 1957 übernahm das Steuerberatungsbüro Beha und Mühlhaupt die Geschäftsführung der Genossenschaft bei einer monatlichen Vergütung von 200.- DM⁶⁴. Damit endete eine Ära des Bauvereins, die von hohem ehrenamtlichen Engagement geprägt war. Die niedrigen Verwaltungskosten, die der Verband mit 22.- DM pro Wohnung und Jahr gegenüber 40.- DM im badischen Schnitt 1956 errechnete sind Sinnbild dafür⁶⁵. Die zweite Hälfte der fünfziger Jahre war geprägt durch permanente Wohnungssanierungen, die Beträge hierfür wurden Schritt für Schritt gesteigert. 1957 betrugen sie bereits 22.500 DM⁶⁶. Die Möglichkeiten des 2. Wohnungsbauförderungsgesetzes ließ der Bauverein im gleichen Jahr ungenutzt, auch für 1960 verzichtete die Leitungsebene aufgrund der Wohnungssanierungen auf weitere Neubauten, aber 1961 sollte wieder ans Werk gegangen werden⁶⁷. Erleichtert wurde diese Entscheidung durch die Abschaffung der Wohnungszwangsbewirtschaftung und die Einführung des sozialen Mietrechts am 1. Oktober 1960. Damit wurde der Genossenschaft ermöglicht die Mieten in den Altbauten bis 20%, in den Neubauten um 0,10 DM pro qm zu erhöhen. Gleichzeitig machte sich der Bauverein erstmals Gedanken über die Erstellung von Eigentumswohnungen, sowie erstmals seit Jahrzehnten wieder über den Bau von Einfamilienhäusern. Die Zielgruppe für Eigentumswohnungen sah Bürgermeister Pfeffer in den Neustädter Handwerksbetrieben, die diese an ihre Fach-

arbeiter weiter vermieten sollten. Die gute Idee fand jedoch keine Resonanz. Am 7. Februar 1961 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat den Bau eines 6-Familienwohnhauses mit Dreizimmermietwohnungen. Um das Eigenkapital beizubringen wurde weiterhin beschlossen erstmals seit 1916 wieder Genossenschaftshäuser zu veräußern. Im Sommer 1961 wurden deshalb als erstes die Doppelhaushälften Ringstraße 42 und 44 im Wert von 45.000 bzw. 42.000 DM an die bisherigen Mieter verkauft. Die erzielten Preise, für die sich Bürgermeister Pfeffer und Aufsichtsratsmitglied Odenthal stark gemacht hatten, lagen zwischen 20 und 30% über dem Schätzpreis. Weitere Verkäufe der relativ aufwendig gebauten Doppelhäuser an der Jakobi- und Ringstraße sollten folgen. Während die Neustädter Firma Diebold für die Bauvereinshäuser in der Stalter- (4) und an der Ringstraße (2) Garagen im Wert von 8.540 DM erstellte, wurde der Rohbau des 6-Familienhauses am Ahornweg für 87.500 DM erstmals in der Geschichte des Bauvereins an eine auswärtige Firma, die Gebr. Reich in Lenzkirch vergeben. Die Bauleitung hatte wieder Architekt Happle, die Einrichtung einer Ölheizung wurde im Oktober 1961 noch heftig diskutiert. Das Haus sollte jedoch im Frühjahr 1962 bereits bezugsfertig sein. Ahornweg 7 war das erste Haus des Bauvereins, das mit einer Ölzentralheizung ausgestattet war⁶⁸. Die sechziger Jahre starteten mit einem engagierten Bauprogramm!

Erstes Haus des Bauvereins mit Zentralheizung 1961: Ahornweg 7



⁶⁴ Archiv Bauverein, Protokollbuch Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen 1934 - 1961 S. 218, 225, 231

⁶⁵ Ebd. S. 228

⁶⁶ Ebd. S. 241

⁶⁷ Ebd. S. 251

⁶⁸ Archiv Bauverein, Odenthal, Hans, Vortrag 70 Jahre Bauverein

Gleichzeitig fand in Vorstand und Aufsichtsrat ein Generationswechsel statt. Bis 1963 schieden die Vorstandsmitglieder Rath und Kirner durch Tod aus. Seit 1960 gehörte der Bahnbeamte Karl Bleich, seit 1961 der Malermeister und Stadtrat Erwin Bach dem Vorstand an. Bereits 1958 hatte Oskar Neidinger, der bereits 1919 als führendes Mitglied des Arbeiter- und Soldatenrates Stadtgeschichte geschrieben hatte, aus Altersgründen freiwillig sein Aufsichtsratsmandat zurückgelegt. Seinem Beispiel folgten 1959 Gustav Zanger, seit 1919 in diesem Gremium und Stadtbaumeister Hermann Spiegel, der seit 1925 amtierte. Ebenso schied der erst seit 1955 amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Adolf Vogt aus. Für ihn wurde Hans Odenthal 1959 Aufsichtsratsvorsitzender. Mit dieser Tätigkeit begann für Hans Odenthal eine Ära in führenden Funktionen, die erst 1996 enden sollte, nachdem sie bereits 1952 als Aufsichtsratsmitglied begonnen hatte.

Bauingenieur Peter Hartwig, Nachfolger Spiegels als Stadtbaumeister wurde 1959 ebenso neu in den Aufsichtsrat gewählt, wie Rudolf Kohlmann und Wilhelm Stier, 1961 Stadtrat Alfred Bürkle. Als Glasermeister Alois Kleiser 1963 überraschend verstarb, war erstmals seit Gründung des Bauvereins kein Neustädter Handwerksmeister mehr im Aufsichtsrat. Gewählt wurde Rudi Fischer. Der Generationenwechsel in der Genossenschaftsspitze war damit vollzogen. Gleichzeitig übernahm der Bauverein die Mustersatzung für gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Der Genossenschaftsanteil wurde auf 400 DM erhöht. Dabei betrug die einmalige Aufnahmegebühr 5 DM, der Geschäftsanteil war in monatlichen Raten von mindestens 10 DM einzuzahlen (Pflichteinzahlung). Solange ein Genossenschaftsanteil nicht voll einbezahlt war, erhielt das Mitglied keine Dividende. Der Anteil fiel zugunsten der Genossenschaft. Hinsichtlich des Geschäftsbetriebs beschränkte sich der Bauverein "auf den Bezirk der Stadt Neustadt/Schwarzwald" und in § 2 Absatz 1 hieß es weiter: "Die Genossenschaft errichtet und

bewirtschaftet Kleinwohnungen in eigenem Namen. Sie kann auch die Errichtung von Kleinwohnungen betreuen und fremde Kleinwohnungen verwalten." Die Genossenschaft förderte ihre Mitglieder dadurch, dass sie ihnen gesunde und geeignete Kleinwohnungen zu angemessenen Preisen überlässt. Die Genossenschaft darf nur die durch das Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugelassenen Geschäfte betreiben⁶⁹.

Am 1. August 1962 war es soweit! Erstmals seit zehn Jahren wurde wieder ein Neubau der Genossenschaft bezogen! Das Haus Ahornweg 7 war fertig. Der steigenden Motorisierung wurde mit dem Neubau von fünf Garagen in der Stalterstraße Rechnung getragen, ebenso beschloss Aufsichtsrat und Vorstand die Einrichtung von Gemeinschaftsantennen "damit das zweite Programm empfangen" werden konnte. Die Kosten wurden mit der Miete mit 2.- DM monatlich zusätzlich berechnet. Ein Schlaglicht auf den Althausbestand warfen die Unterhaltungskosten für diese Gebäude 1962. In jenem Jahr wurde der größte Teil der Baukörper an die städtische Kanalisation angeschlossen. Durch die zusammen mit dem Kanalisationsanschluss durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten stieg der Wohn- und Verkehrswert der Gebäude erheblich. Bei Sanierungskosten in Höhe von 48.000 DM und 7916 qm Gesamtwohnfläche betrug der durchschnittliche Aufwand 6,06 DM pro qm Wohnfläche oder 50% der Sollmiete. In diese einkalkuliert waren jedoch nur 2,50 DM pro Jahr und qm. Zwei Jahre nach Aufhebung der Wohnungszwangsbewirtschaftung und der damit verbundenen Mietpreisfreigabe erfreuten sich die Mieterinnen und Mieter des Bauvereins nach wie vor sehr niedrigen, sich an den Maßstäben der Wohnungsbewirtschaftung orientierenden Mieten. Für die Genossenschaft bedeutete dies, dass der schon bestehende Sanierungsrückstau der Althäuser weiter anwuchs, wenn nicht durch Mieterhöhungen gegengesteuert wurde. Da dies erst 1966 geschah⁷⁰, war das Eigenkapital für Neubauten nicht aus Mietge-

⁶⁹ Archiv Bauverein Satzung des Gemeinnützigen Bauvereins Neustadt, Ausgabe März 1961 § 2, § 16 f.

⁷⁰ Archiv Bauverein Protokolle über Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen sowie Mitgliederversammlungen 1962 bis 1969 (cf. Protokolle 1962 bis 1969), Protokoll vom 2.2.1966 Blatt 2

winnen, sondern allenfalls über die Veräußerung von Gebäuden zu erzielen. Wir erinnern uns: speziell die Einfamilienwohnhäuser in der unteren Ringstraße, am Eisweiher und in der Jakobistraße waren ja in den 1920er Jahren zum Zweck einer späteren Veräußerung gebaut worden. Jetzt war der Zeitpunkt da! In einer Phase des Wirtschaftswachstums war für diese Häuser, obwohl inzwischen um die dreißig Jahre alt, ein besserer Preis als je zuvor zu erzielen.

Deshalb wurden 1962 die Häuser Jakobistraße 10 und Ringstraße 5 für zusammen 89.600 DM veräußert. Die Mittel flossen sofort in die Erstellung eines weiteren Sechsfamilienhauses, die Beethovenstraße 5.



Haus Beethovenstraße 5

Das Landratsamt Hochschwarzwald hatte als Kontingentträger dem Bauverein öffentliche Fördermittel zum Bau dieses Komplexes bewilligt und zugewiesen. Am 15. August 1963 konnte das Haus bezogen werden⁷¹. Die wieder einsetzende Bautätigkeit wirkte sich natürlich auf die Mitgliederentwicklung aus. Sie erreichte mit 255 einen historischen Höchststand 1963, Tendenz weiter steigend.

Im selben Jahr folgte im Bauerschließungsgebiet "Talstraße – West", dem heutigen Jahnweg, der Bau von vier Einfamilienreihenhäusern⁷². Bezugsfertig sollten diese Häuser im Herbst 1964 werden. Doch schon bei den Erdarbeiten wurde klar, dass das Gebiet eine ehemalige Feuchtwiese war. Statt der veranschlagten 95.000 DM entstanden Kosten in Höhe von 117.400 DM pro

Reihenhaus mit einer Wohnfläche von rund 156qm. So wurde die Baumaßnahme für den Bauverein zu einem langwierigen und kostspieligen Projekt, dessen Abwicklung sich nach dem erstmaligen Bezug durch Mieter 1965 und dem anschließenden Verkauf sich noch bis Anfang der siebziger Jahre hinzog⁷³. Bemerkenswert: In keiner Aufsichtsrats- oder Vorstandssitzung fiel ein böses Wort über die Stadtverwaltung, die dieses Gelände, offenkundig ohne Bodengutachten zur Bebauung freigegeben hatte.

Erfreulicher gestaltete sich die Umsetzung des Vormerkantrags für die Zuweisung öffentlicher Mittel aus dem Wohnungsbauprogramm 1965. In der Vorstandssitzung am 13. August, wurde der Architektenvertrag geschlossen. Für die 15 Wohnungen des Doppelmehrfamilienwohnhauses auf dem Stalter bewarben sich 50(!)

Mietinteressenten. Dies zeigt, wie angespannt der Mietwohnungsmarkt auch noch Mitte der sechziger Jahre im Hochschwarzwald war⁷⁴. Zum Preis von 18 DM pro qm verkaufte die Stadt der Genossenschaft 2500 qm Baugrund. Darüber hinaus musste der Bauverein noch 1000 qm Hangfläche zur Stalterstraße in Höhe von 5 DM/qm erwerben. Zur Stärkung des Eigenkapitals wurden deshalb wieder zwei Häuser, Ringstraße 46 und 52, verkauft⁷⁵. Wenig erfreulich waren Mietrückstände von 9100 DM und rückständige Zahlungen auf gezeichnete Genossenschaftsanteile in Höhe von 35.400 DM. Selbst Ratenzahlungen wurden hier nicht immer eingehalten. Angesichts dieser Zahlen ist die Rekordzahl von 312 Genossenschaftsmitgliedern 1966 zumindest zum Teil ein Muster ohne Wert. Aus heutiger Sicht sind die Zahlen in ihrer Größenordnung um so unverständlicher, als Anfang 1966 die Mieten in den 72 Wohneinheiten, die vor 1948 gebaut worden waren immer noch zwischen 0,78 DM und 1,19 DM pro qm lagen. Sie entsprachen damit immer noch in der Mehrzahl den Mietpreisen zu Beginn der fünfziger Jahre. Mietrückstände und säumige Zahlungen hier als Ausdruck von Armut im Hochschwarzwald zu werten wäre aber grundsätzlich falsch. Diese Rückstände zum Schaden der

⁷¹ Gemeinnütziger Bauverein eGmbH Neustadt im Schwarzwald, Bericht für das Geschäftsjahr (cf. Bauverein, Bericht) 1962 S. 2

⁷² Bauverein Bericht 1963 S.3

⁷⁴ Protokolle 1962 bis 1969, Protokoll vom 19.9.1966 Aktenvermerk S. 2 und vom 9. April 1969

⁷⁵ Ebd. Protokoll vom 19.8.1965

⁷⁶ Ebd. Protokoll vom 22.2. und 26.4.1965

Genossenschaft sind in ihrer Mehrzahl als unsocial zu brandmarken. Denn auch im Hochschwarzwald hatte sich zwischen 1953 und 1966 das durchschnittliche Nettoeinkommen aus unselbstständiger Arbeit um 266% erhöht⁷⁶! Vor diesem Hintergrund waren die Mietpreiserhöhungen, die am 2. Februar 1966 zwischen

10,5% für ein unsaniertes und 64,5% für ein vollsaniertes Altbauhaus beschlossen wurden, als moderat zu bezeichnen. Die Mieten beliefen sich nun zwischen 0,95 DM pro qm in der Wilhelm-Sutter-Straße 13/15/17 und 1,56 DM auf der Biberwiese 1-3⁷⁷.

*Projekt der sechziger Jahre:
Stalterstraße 67-69*



Deckblatt Geschäftsbericht 1971



Deckblatt Geschäftsbericht 1967



⁷⁶ Institut der deutschen Wirtschaft, Hg., Zahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland, Ausgabe 1986 Tabelle 20 - 25

⁷⁷ Protokolle 1962 bis 1969, Protokoll vom 2.2.1966

Da die Mieterhöhungen zur Steigerung des Eigenkapitals nicht ausreichten wurde das Haus Ringstraße 3 verkauft um die Liquidität zu steigern⁷⁸.

Es folgte das Jahr 1967, in dem sich die Folgen der Miniwirtschaftskrise in Deutschland für den Bauverein wie folgt äußerten: "Die Neubautätigkeit wurde 1967 unterbrochen, da öffentliche Darlehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues nicht zur Verfügung gestellt werden konnten und andererseits in Folge der Kreditrestriktion Kapitalmittel auf dem freien Markt überhaupt nicht, oder nur zu sehr ungünstigen Bedingungen angeboten wurden." In Folge dessen beschränkte sich die Neubautätigkeit des Bauvereins auf Vorbereitungsarbeiten für das im Jahre 1968 realisierte Bauvorhaben Stalterstraße 71/73⁷⁹. Die Pläne für den Neubau mit Ladenlokal zeichnete der junge, bereits 1970 verstorbene Architekt Hans-Georg Passow. Mit der Generalversammlung 1967 schied Stadtbaumeister Peter Hartwig aus dem Aufsichtsrat aus. Sein Nachfolger kandidierte nicht für ein Mandat in den Gremien der Genossenschaft. Damit war erstmals seit 42 Jahren der Leiter des Stadtbauamtes nicht mehr in der Führung des Bauvereins vertreten⁸⁰. Als am 1. Januar 1969 das Gebäude Stalterstraße 71/73 bezogen wurde, verfügte die Genossenschaft über 147 Mietwohnungen. Außerdem noch über ein Kaufeigenheim am Jahnweg mit zwei Wohneinheiten. Dieser Wohnungsbestand sollte für ein Jahrzehnt der höchste der Genossenschaft bleiben. Mit dem Bezug des Stalterhauses überstieg die Summe der seit 1948 gebauten Wohnungen mit 80, inklusive des Zugangs von 15 Einheiten, erstmals die Anzahl der Altbauten, die bereits vor 1930 erstellt worden waren. Der Jahresabschluss 1969 war auch im Hinblick auf die Reduzierung von Mietrückständen und säumigen Geschäftsanteilen ein erfolgreiches Jahr. Erstere beliefen sich nur noch auf 455 DM, letztere immerhin noch auf 13.000 DM. Offensichtlich bemühte sich die Geschäftsführung, seit dem Berichtsjahr 1968, die sogenannte Neustädter-Eigenheim-Gesellschaft (NEG) 1969 besonders um Reduzierung

dieser Posten⁸¹. Es war das letzte Jahr, in dem die aus dem Büro Müllhaupt und Beha hervorgegangene GmbH und Co KG die Geschäfte des Bauvereins führte. Eine von der NEG vorgeschlagene Anhebung ihrer Bezüge für die Geschäftsführung auf 2000 DM im Monat war dem Bauverein zu viel⁸². Mit dem pensionierten Sparkassenbeamten Pius Gutmann übernahm zum 1. Januar 1970 nach 14 Jahren wieder eine Einzelperson die Geschäftsführung. Die gegenüber dem Vorgängerinstitut deutlich reduzierten Geschäftsführungskosten stärkten die Genossenschaft einerseits, schrieben andererseits aber auch das Prinzip der Ehrenamtlichkeit in der Leitung des Bauvereins fest.

Grenzen des Wachstums: 1970 – 1981

Der Winter 1969/70 war noch einmal lang und schneereich. Noch spürten die Menschen nichts vom Klimawandel. Die Tanks für die Ölzentralheizung im Genossenschaftshaus Beethovenstraße 5 waren leer. Es war im Mai 1970, als der Bauverein schon wieder an die Brennstoffvorräte des Folgejahres dachte. Der Laster der Breisgau Mineraloelhandel GmbH pumpte genau 5353 Liter Heizöl in den Tank des Mietshauses. Der Liter Heizöl kostete 9,6 Pfennig die 11% Mehrwertsteuer war mit 56, 53 DM teurer als 588 Liter Kraftstoff⁸³.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schienen günstig für einen weiteren Mietwohnungsbau. Jedoch der Genossenschaft war es nicht möglich 1970 die Bautätigkeit fortzuführen, da zunächst wieder Eigenmittel für eine weitere Miethausbautätigkeit angesammelt werden mussten. Die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen hielt unvermittelt an, was die täglichen Vorsprachen beim neuen Geschäftsführer belegten. Es lagen vor allem Vormerkungen von Familien mit geringem Einkommen vor, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine bezahlbare Wohnung fanden. Gleichzeitig bestätigte ein Seitwärtstrend bei der Anzahl der Mitglieder, dass über die

⁷⁸ Bauverein Bericht 1965 und 1966

⁷⁹ Bauverein Bericht 1967

⁸⁰ Protokolle 1962 bis 1969, Protokoll vom 29.11.1967

⁸¹ Bauverein Bericht 1969 S. 3 f.

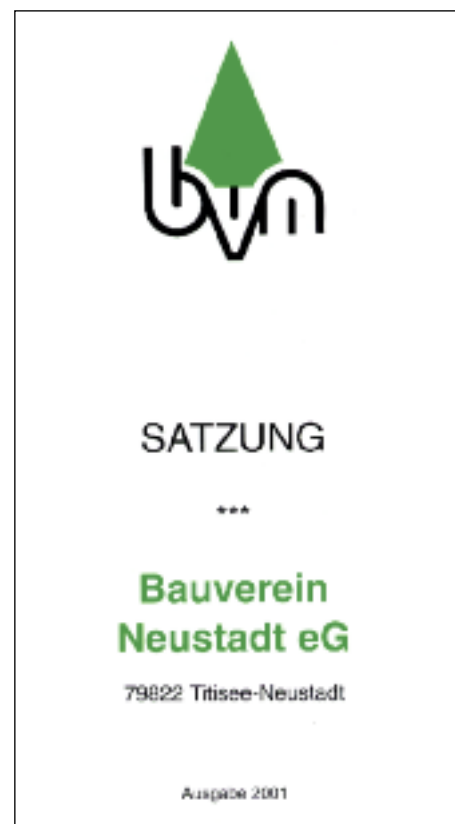
⁸² Protokolle 1969 bis 1971, Protokoll vom 1.9.1969

⁸³ Archiv Bauverein Rechnung 02145/1970 Breisgau Mineraloelhandel GmbH Freiburg

Mitgliedschaft nun mehr wenig Hoffnung auf eine rasche Zuteilung einer Wohnung bestand⁸⁴. Die Jahre 1970 und 1971 brachten in Vorstand und Aufsichtsrat zahlreiche Veränderungen. Auf der Generalversammlung am 27. November wurde Kurdirektor Walter Zanger zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Sein Vorgänger Hans Odenthal wechselte in den Vorstand, der noch aus Erwin Bach und Bürgermeister Pfeffer bestand. Letzterer schlug in seiner finalen Vorstandssitzung am 14. Oktober 1971 der Genossenschaft vor, sich bei der Stadt um die Versicherungssumme für die Brandentschädigung des in Asche aufgegangenen städtischen Farrenstalls zu kümmern. Jene 70-90.000 DM sollten reichen, die Neubautätigkeit wieder zu starten. Als Bedingung sollte freilich der Stadt ein Zuweisungsrecht für die Mieter eingeräumt werden und zwei Wohnungen für städtische Bedienstete vorgehalten werden. Diese gute Idee versprach der neu amtierende Bürgermeister Hans Gallinger, der am 12. November 1971 in den Vorstand des Bauvereins gewählt wurde, zu unterstützen. Er forderte Vorstand und Aufsichtsrat auf, einen Antrag im Gemeinderat einzubringen. In den folgenden Monaten wurde der Gedanke aber nicht weiter verfolgt. Die Stärkung der Eigenkapitalseite stand nun im Mittelpunkt der Geschäftspolitik. Zu Weihnachten 1972 wurde eine Kampagne zum Erwerb eines zweiten Geschäftsanteils gestartet. Darüber hinaus reduzierte sich der Wohnungsbestand durch Verkäufe der Einfamilienmietwohnungen zumeist an langjährige Mieter der Genossenschaft in den Jahren 1971 bis 1977 auf 138 Wohnungen. Besonders im "Bauverein – Viertel", in der Wilhelm-Sutter-, Blessing- und Ringstraße konnten die Häuser veräußert werden. Erfreulicher Nebeneffekt: Dem Bauverein gelang damit nach Jahrzehnten die Umsetzung eines seiner Ziele: seinen Mitgliedern beim Erwerb von Eigentum behilflich zu sein. Der steigenden Motorisierung der Mitglieder trugen die Baumaßnahmen der Genossenschaft insofern Rechnung, dass die Anzahl der Garagenbauten bis Ende der siebziger Jahre auf

52 weiter zunahm. Einziges Kummernis blieb die Vermarktung des Ladenlokals im Haus Stalterstraße 71/73. Acht Jahre lang scheiterten alle Versuche ein Lebensmittelgeschäft unterzubringen. Der Versuch der Verpachtung an die damals noch bestehende Riegeler Brauerei misslang 1974 durch den Einspruch der Nachbarschaft. Da traf es sich gut, dass 1977 der Mietvertrag für das Genossenschaftsverwaltungsbüro in der Hauptstraße 28 auslief. Ab 1. August 1978 konnten Mitglieder und Wohnungssuchende die Geschäftsstelle im eigenen Haus auf dem Stalter besuchen. Außerdem wurde der größere Teil der Gewerbefläche anderweitig vermietet. Damit war das Büro rechtzeitig zur Vergabe der 12 Neubaumietwohnungen an der Stalterstraße 53/55 bezugsfertig. Dieses Neubauprojekt spiegelte die wirtschaftlichen Auswirkungen der Wohnungsbau- und Kapitalmarktpolitik auf eine kleinere, ehrenamtlich geführte Genossenschaft im Verlauf der 1970er Jahre wider.

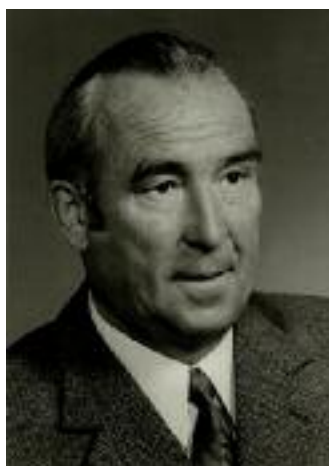
*Grundlage genossenschaftliche Arbeit:
Die aktuelle Satzung von 2001*



⁸⁴ Bauverein Bericht 1970 S. 4



Stalterstraße 71-73 (oben) und Stalterstraße 53-55 (unten)



Hans Gallinger
Bürgermeister 1971-1979,
Vorstand des Bauvereins
1971-1994

Bereits in der Aufsichtsrats- und Vorstandssitzung am 20. Dezember 1972 wurde Architekt Robert Gottwald, seit dem Vorjahr Aufsichtsratsmitglied des Bauvereins und Nachfolger von Hans-Georg Passow mit der Planung eines 12-15 Parteien Mehrfamilienhauses beauftragt. Allerdings schränkte die folgende Sitzung im Frühjahr 1973 bereits ein: "Nähere Angaben der Baukosten und der Finanzierung können augenblicklich noch nicht gemacht werden"⁸⁵.

⁸⁵ Protokolle 1972 bis 1975, Protokoll vom 8.2.1973 S. 2

⁸⁶ Bauverein Bericht 1973 S. 4

⁸⁷ Protokolle 1972 bis 1975, Protokoll vom 1.6.1973 S.1

Angesichts der ersten Ölkrise vermerkte der Geschäftsbericht für jenes Jahr: "Bewusst wurde die Wiederaufnahme der Neubautätigkeit im Hinblick auf die eingetretenen Schwierigkeiten auf dem Bausektor zurückgestellt, nicht zuletzt auch deshalb, weil auch innerhalb unseres Einzugsgebiets in größerem Umfang Neubauwohnungen nicht oder nur zögernd belegt werden konnten... Auch haben die Kapital- und Bewirtschaftungskosten eine Steigerung erfahren... So hat der Zinssatz für Hypothekendarlehen den bislang höchsten Stand von 10% erreicht."⁸⁶ Parallel zur ungünstigen Lage auf dem Baumarkt prüften aber die Gremien des Bauvereins verschiedene Standorte für den Neubau. Neben Flächen im Gewann Stalter, schied ein Grundstück an der Feldbergstraße allein schon deshalb aus, da es dort nur zweigeschossige Bauweise geben sollte⁸⁷.

Ein früher Beitrag zur Stadtsanierung wäre eine Überbauung von Grundstücken im Klösterle gewesen. Die Flächen wurden dem Bauverein angeboten. Hätte der Bauverein gekauft, die Wälderstadt wäre um die Geschichte einer Altbau-Instandbesetzung in den frühen 1980er Jahren ärmer gewesen. Es gab aber seinerzeit noch keinen Bebauungsplan für eine Innenstadtsanierung. Deshalb verzichtete der Bauverein auf das Angebot⁸⁸.

Auf den Tag genau 70 Jahre nach der Gründung hielt die Genossenschaft ihre Generalversammlung am 16. Juni 1975 im heute schon längst geschlossenen "Pfeiffer's Bahnhof Hotel" ab. Vorstandsmitglied Hans Odenthal nutzte die Gelegenheit zu einem Rückblick und konnte dabei besonders Gustav Zanger ehren, der seit 1919 Mitglied des Bauvereins war. Aus dem selben Jahr stammte noch ein Vorkaufsrecht für die Häuser Schützenstraße 17/19. Die Fläche wurde der Genossenschaft 1977 angeboten⁸⁹. Doch nun bestand kein Bedarf mehr. Die Leitung der Genossenschaft hatte sich zum 70. Geburtstag das größte Geschenk selbst gemacht: Der Erwerb eines 2961 qm großen Grundstücks Lagebuch Nr. 558, später Stalterstraße 53/55 zum Preis von 67.-DM/qm am 7. August 1975⁹⁰.

⁸⁸ Ebd. Protokoll vom 11. 7.1975 S. 2 und Anlage Grundstücksangebote

⁸⁹ Ebd. Protokoll vom 14.10.1977 S. 2

⁹⁰ Ebd. Protokoll vom 7.8.1975 S. 2

Dann begann das Warten auf die Zuteilung von Mitteln aus dem Landeswohnungsbauprogramm. Geschäftsführer Pius Gutmann nutzte die Vorlage des Geschäftsberichts 1976 bei der Mitgliederversammlung am 5. Juli 1977 um zur Situation des Mietwohnungsbaus kritisch Stellung zu nehmen. "Der Mietwohnungsbau" so führte er aus "befindet sich in einer Sackgasse, ja man kann sagen, er ist so gut wie tot." Dadurch, dass "Bund und Länder für den Mietwohnungsbau kaum noch Mittel zur Verfügung stellen" wird der Bauverein Neustadt hart getroffen, so Gutmann weiter. "Der geplante 12er Block wäre längst voll vergeben, wenn uns die erbetenen Mittel zugesagt würden."⁹¹

1977 standen in Baden-Württemberg 372 Millionen DM im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms zur Verfügung. Gefördert wurden 3650 Familienheime und Eigentumswohnungen, 1800 Heimplätze für Ältere und 1696 Mietwohnungen im ganzen Land. Ein weiteres Problem um Mittel zu erhalten stellte für Neustadt der Verlust des Kreissitzes dar. Durch die schwindende Zentralfunktion gehörte Titisee-Neustadt nicht mehr zu den Orten, in denen Umsiedler auch Arbeit und Brot finden⁹². Die Chancen standen also schlecht eine Mittelzuweisung zu erhalten. So war es vielleicht doch ein "glücklicher Zufall", dem freilich der damalige Landtagsabgeordnete Dr. Jürgen Meyer auf Intervention von Bürgermeister Hans Gallinger auf die Sprünge geholfen hatten, dass der Bauverein Neustadt am 23. November doch noch Mittel aus dem Landeswohnungsbauprogramm 1977 über das Landratsamt in Freiburg zugeteilt bekam⁹³. Bereits am 24. April 1978 konnten die Erd- und Baumeisterarbeiten vergeben werden. Erstere wurden von der Firma Bombardi ausgeführt, letztere zu gleichen Teilen von den Firmen Tritschler und Diebold-Schubnell. Durch die aufgeteilte Arbeitsvergabe wollte die Genossenschaft ausdrücklich der heimischen Bauwirtschaft bestmöglich entgegenkommen, wie es im Vergabe-

protokoll weiter hieß⁹⁴. Bereits zum Ende des Sommers konnte Richtfest gefeiert werden. Der Anregung eines Vorstandsmitglieds darauf zu verzichten entgegnete Erwin Bach, dass der Bauverein doch nicht jedes Jahr ein solches feiern werde. Mit acht zu zwei Stimmen setzte sich diese Meinung durch⁹⁵. Es sollte Erwin Bachs letzte Feier im Kreise des Bauvereins sein. Am 3. Dezember 1978 starb der Malermeister. Zu seinem Nachfolger im Vorstand wurde der langjährige Stadtrat Alfred Bürkle gewählt. Auf eigenen Wunsch trat altershalber Pius Gutmann zum Jahresende als Geschäftsführer zurück⁹⁶. Sein Nachfolger wurde Rudolf Brunn, der das Amt aber nur bis Ende Juni 1981 führte⁹⁷. In dieser Phase wurde das Haus Stalterstraße 53/55 bezugsfertig. Die gesamten Baukosten betrugen 1.712.075 DM⁹⁸. Durch die fertiggestellten 12 Wohnungen stieg deren Bestand in Händen der Genossenschaft auf 150. Sie befanden sich in 50 Miethäusern, dazu kamen 65 Garagen und 2 gewerbliche Räume. Damit war ein neuer Höchststand an Immobilien erreicht⁹⁹. Parallel zu dieser Neubaumaßnahme wurde jedoch die Sanierung des Ersthäusbestandes immer dringender. Bereits 1974 hatten sich Aufsichtsrat und Vorstand in die Zuschussrichtlinien für das Wohnraummodernisierungsprogramm des Bundes und des Landes eingearbeitet. Die Umsetzung einer Modernisierung im gesamten Haus konnte aber nur mit Zustimmung aller Mietparteien erfolgen. Und hier lag so manches Problem¹⁰⁰. Dennoch erreichten die aufgewendeten Mittel für Modernisierungen bereits 1978 den Wert von 95.000 DM¹⁰¹. Doch Ende der 1970er Jahre waren erhebliche Renovierungsrückstände aufgelaufen.

⁹¹ Protokolle 1976 bis 1978, Anlage Mietwohnungsbau Mitgliederversammlung am 22.7.1977

⁹² Ebd.

⁹³ Ebd. Protokoll vom 5. 2. 1978 Anlage zur Unterrichtung

⁹⁴ Ebd. Protokoll vom 24.4.1978

⁹⁵ Ebd. Protokoll vom 15.8.1978

⁹⁶ Ebd. Protokoll vom 20.12.1978

⁹⁷ Protokolle 1979 bis 1988, Protokoll vom 9.1.1981

⁹⁸ Ebd. Protokoll vom 29.9.1980

⁹⁹ Bauverein Bericht 1979 S. 4

¹⁰⁰ Protokolle 1972 bis 1976, Protokoll vom 10.9.1974 Modernisierungsrichtlinien

¹⁰¹ Bauverein Bericht 1978 S. 6

Millionen für die Hauserneuerung

Vor diesem Hintergrund waren 75 Jahre Bauverein 1980 wiederum kein Grund zu feiern. Dem Anlass sollte in bescheidener Form gedacht werden¹⁰². Immerhin bekam das lindgrüne Deckblatt der Festschrift einen Lorbeerkranz und die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Mitgliederversammlung, die bedingt durch den Wechsel in der Geschäftsführung erst am 10. September 1982 stattfand, wieder einen Verzehrsgutschein in Höhe von 6.- DM, den sie in Pfeiffer's Bahnhofhotel in Speis und Trank umsetzen konnten. Ein Super 8 mm Film, die Rhone von der Quelle bis zur Mündung, beschloss im inoffiziellen Teil die Jubiläums-sitzung. Es war der Tag, an dem auch an der Spitze der Genossenschaft weitreichende Beschlüsse gefasst wurden. Kurdirektor Walter Zanger legte nach vier Jahrzehnten Aufsichtsrats-tätigkeit, davon zehn Jahre als dessen Vorsitzender sein Mandat nieder. Für ihn wurde mit Manfred Kaiser wieder ein städtischer Mitarbeiter in das Gremium gewählt¹⁰³. Rudi Mettmann, der bisherige Stellvertreter wurde Aufsichtsratsvorsitzender¹⁰⁴.

In der Zwischenzeit griff das Erneuerungspro-gramm für die Erstbauten. In den Jahren 1981/82 wurde über eine Viertel Million DM verbaut. Von der Erneuerung eines schadhaften Treppenge-länders bis zum Wechsel der kompletten Warmwasserzubereitung im Haus Stalterstraße 67/69 im Wert von über 20.000 DM wurden zunächst die notwendigsten Arbeiten umgesetzt. Aufgrund dieser Baumaßnahme und der beste-henden Hochzinsphase wurden die Mieten in jenem Haus zum 1. Januar 1982 von 3,22 DM auf 4,60 DM/qm erhöht.

Wie notwendig diese, wenn auch kräftige Mieterhöhung war, zeigt die Tatsache, dass die Genossenschaft im Nachbarhaus Stalterstraße 71/73 aufgrund der dort noch geltenden Mietpreisbindung von 4,50 DM/qm für den sozialen Wohnungsbau wegen der Kapitalmarktentwicklung einen Verlust von 1,52 DM/qm einfuhr¹⁰⁵. Nur durch die schrittweise

Angleichung der nicht mehr Wohnungsbau - poli-tisch gebundenen Mieten an das Marktniveau, war die Umsetzung der Sanierung des Erstbe-standes gewährleistet. Zusätzlich veräußerte der Bauverein vier weitere Einfamilien-Miethäuser zumeist an langjährige Mieter. Damit besaß die Genossenschaft 1983 noch 146 Mietwohnung-en¹⁰⁶. Beim älteren Bestand dieser Wohnungen stand bis in die achtziger Jahre noch der Einbau von Bädern auf der Tagesordnung¹⁰⁷.

Alle Erneuerungsmaßnahmen zusammen gerech-net wurde die Millionengrenze bereits in den ersten fünf Jahren der Tätigkeit von Hans Odenthal als Geschäftsführer überschritten. Bis 1995 waren fast 2,7 Millionen DM in die Wohnungssanierung geflossen. Neben der beein-druckenden Zahl, war dies auch eine nicht zu unterschätzende Förderung des heimischen Handwerks, die die Genossenschaft mit ihrem Hauserneuerungskonzept vollzog. Da ging der Bau weiterer Garageneinheiten 1984 (5) und 1990 (2) fast unter¹⁰⁸. Die Vielfalt der Erneuerungsaktivitäten belegt eindrücklich der Geschäftsbericht 1990:

"Die Dacheindeckung Katharinenstraße 4 - 6 wurde abgeschlossen, Kaminköpfe renoviert und eingeschiefert.

Beginn der Häusererneuerung Wilhelm-Sutter-Straße 2-4



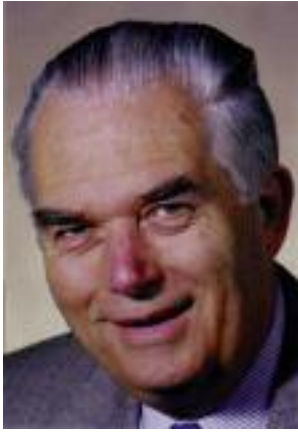
¹⁰² Protokolle 1979 bis 1988, Protokoll 19.6.1980

¹⁰³ Ebd. Protokoll vom 10.9.1982 Mitgliederversammlung

¹⁰⁴ Ebd. Protokoll vom 20.9.1982

¹⁰⁵ Ebd. Protokoll vom 15.11.1982

¹⁰⁸ Bauverein Berichte 1981 - 1995



*Hans Odenthal
Aufsichtsratsvorsitzender 1959-1971,
ab 1971 Vorstand und
1980 bis 1995 Geschäftsführer
des Bauvereins*



Beispiele für Wohnerneuerung in den neunziger Jahren



Alle notwendigen Blechnerarbeiten während der Dachsanierung ausgeführt. Vorhandene Stromversorgungsleitungen mussten in mehreren Mietshäusern erneuert werden, wie auch einige Hausanschlüsse zur besseren Wasserversorgung ausgewechselt wurden. Um die Sicherheit unserer Mieter zu gewährleisten, haben wir an allen Wohnhäusern der Ringstraße Aussenleuchten angebracht. Die Mehrfamilienhäuser Biberwiese 1 und 3 wurden mit Kabelanschluss versehen. Auf Wunsch der Mieter oder bei Mieterwechsel haben wir Bäder eingerichtet oder vorhandene modernisiert." Dazu kam die Einrichtung eines neuen Abwasseranschlussrohres nach einem Rohrbruch und die Sanierung der Reihenhäuser Wilhelm-Sutter-Straße 2 und 6 bis 12 mit der Zusage des Eigentümers von Haus Nr. 4. Hier wurde eine wärmedämmende Schalung angebracht¹⁰⁹. Trotz dieser alljährlichen, umfänglichen Erneuerungsmaßnahmen wurde das eigentliche Ziel der Genossenschaft wieder zu bauen, während des gesamten Zeitraums nicht außer Acht gelassen.

Mehr Eigenkapital ist die Chance zu Rückkauf und Neubau

Unter diese Maxime lässt sich die Geschäftspolitik der Genossenschaft zwischen 1980 und 1995 zusammenfassen. Die Eigenkapitalquote stieg von 42,7% (1980) auf 66,4% (1995)¹¹⁰. Gleichzeitig wurde Mitte der achtziger Jahre nach anderen Möglichkeiten gesucht, die Aktivitäten des Bauvereins zu stärken. Altbürgermeister und Bauvereinsvorstand Hans Gallinger formulierte in der letzten Aufsichtsrats- und Vorstandssitzung des Jahres 1982 einen faszinierenden Gedanken: Für einen Mietwohnungsneubau sei die Kapitaldecke zu dünn. "Man müsse jedoch im Auge behalten, ob nicht auf eigenem Grund und Boden durch Abriss eines Altbaus, etwas neues geschaffen werden kann." Der Vorstand solle diese Möglichkeit ständig beobachten¹¹¹.

Dies war der Hintergrund eines Rundbriefes, den die Geschäftsstelle im Dezember 1983 an alle Mitglieder sandte. Im Bereich der Ringstraße bekundete die Genossenschaft die Absicht Eigentumswohnungen zu erstellen. Um die Erstellung dem Bedarf anzupassen, wurden die Mitglieder gebeten, sich bis 29. Februar 1984 bei der Geschäftsführung zu melden, die Interesse am Kauf einer Wohnung hatten. Die Hoffnung war, so viele Interessenten zu finden, um die Altmietler in den zur Überbauung vorgesehenen Häusern in deren Mietwohnungen unterzubringen.

Es meldeten sich neun Kaufinteressenten. Aufgrund der vollen Belegung der Altbauten mit acht Parteien ergaben sich Probleme. Den Bewerberinnen und Bewerbern wurde am 18. Mai 1984 mitgeteilt, dass erfahrungsgemäß mit dem Baubeginn in nächster Zeit nicht gerechnet werden konnte¹¹².

Damit konnte dieses Projekt nicht umgesetzt werden. Vorstand und Aufsichtsrat hielten jedoch an der Idee fest, einen Neubau durch die Überbauung alter Substanz zu schaffen und damit Grundstückskosten zu sparen.

An eine Umsetzung des Plans war aber bis Mitte der 1990er Jahre nicht zu denken. Das fehlende Baugelände und "unerschwingliche Darlehenskosten"¹¹³ verhinderten dies. Diese Umstände schärften jedoch das Bewusstsein noch regelmäßiger als die bislang beschlossenen vier Jahre auf die Mieten der Genossenschaftshäuser zu schauen. Ende 1991 lagen die Mieten in den Häusern des Bauvereins um bis zu 26% unter den Mieten, die die Stadt Titisee-Neustadt in vergleichbaren Wohnungen erhob. Der Vorstand forderte eine Angleichung an die Mieten in den kommunalen Häusern sowie eine Überprüfung des Mietzinses alle zwei Jahre. Zu jenem Zeitpunkt betrug die Quadratmeterkaltmiete in einem Genossenschaftshaus in der Ringstraße Baujahr 1950/51 mit Bad und Ölofenheizung maximal 3,13 DM. Zum Vergleich: In Ludwigs-hafen lag der Quadratmeterpreis für eine vergleichbare Genossenschaftswohnung bei 5,00 DM, was der Warmmiete der Stadt Titisee-

¹⁰⁹ Bauverein Bericht 1990 S. 3 f.

¹¹⁰ Bauverein Bericht 1980 S. 5 und 1996 S. 6

¹¹¹ Protokolle 1979 bis 1988, Protokoll vom 14.12.1982

¹¹² Ebd. Rundschreiben Dezember 1983, 18.5.1984

¹¹³ Bauverein Bericht 1990 S. 3

Neustadt in ihren Ringstraßenwohnungen entsprach¹¹⁴. So war die Sorge zur Vermeidung eines weiteren Substanzverlusts von Genossenschaftseigentum das letzte große Engagement von Bürgermeister (1971-1979) Hans Gallinger. Am 30. November 1994 trat er aus gesundheitlichen Gründen von seinem Vorstandsamt zurück. Er starb an Heiligabend des selben Jahres.

Für Hans Gallinger wurde das bisherige Aufsichtsratsmitglied, der Sachgebietsleiter des Ordnungsamtes, Lothar Willmann in den Vorstand gewählt.

Das Jahr 1995 brachte weitere Wechsel an der Spitze der Genossenschaft. Hans Odenthal schied nach fünfzehn Jahren altershalber als Geschäftsführer aus. Da er als Geschäftsführer auch dem Vorstand angehörte, verzichtete er nach Ablauf seiner turnusgemäßen Amtszeit von fünf Jahren zum 31. Juli 1996 auf eine Wiederwahl. Sein Nachfolger als Geschäftsführer wurde der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende und seit 1993 dem Vorstand angehörende Stadtrat Rudi Mettmann. Der Leiter des städtischen Personalamtes, Manfred Kaiser, wurde nun zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Weiterhin wurde vom Aufsichtsrat Bankkaufmann und Prokurist Horst Langenbacher in den Vorstand gewählt.

Mit diesem Gespann hielt auch die EDV Einzug auf der Geschäftsstelle. Parallel dazu wurde Schriftführer Edwin Schweizer für seine 25jährige Protokolltätigkeit geehrt.



CO₂ - Einsparungsprogramm beispielhaft umgesetzt in den Häusern Ringstraße 24 und 28 bis 36

Aus seinen Protokollen ging 1996 der Einstieg der Genossenschaft in das "CO₂ – Einsparung bei Wohnhäusern" – Programm des Bundesbauministeriums hervor.

Der Einbau von zentralen Gasheizungen in den Gebäuden Ringstraße 24 und 30 – 36 wurde daraus ebenso finanziert, wie die Montage von schallschutz- und wärmedämmenden Fenstern in den Häusern Stalterstraße 16/18, 67/69 und 71/73¹¹⁵. Der Aufwand für Wohnerneuerung betrug 1996 den Rekordwert von rund 1.000 000 DM. Davon wurde ein Angebot der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für das CO₂ – Programm in Höhe von 629.500 DM zu einem damals extrem günstigen Zinssatz von 5,75% in Anspruch genommen¹¹⁶.

Es folgte auch im Haus Beethovenstraße 5 die Instandsetzung mittels Vollwärmeschutz des Daches und der Fassade¹¹⁷. Auch 1997 wurde dieses Wärmeschutzprogramm dank KfW-Mitteln fortgeführt. Das brachte auf der Mitgliederversammlung Lob von Bürgermeister Martin Lindler und das Angebot die Häuser auf der Biberwiese, deren Hausanschlüsse mittels Satellitenkamera als undicht ermittelt wurden, zu den Konditionen der Stadt an den neuen Hauptsammler anzuschließen. Der Bauverein nahm dankend an¹¹⁸.

So waren die Bauvereinshäuser am Ende des 20. Jahrhunderts "modern ausgestattet, frisch eingedeckt und verputzt und erfüllen auch neuere



¹¹⁴ Protokolle 1989 bis 1995, Protokoll vom 24.2.1992 Anlage

¹¹⁵ Bauverein Bericht 1995 S. 5

¹¹⁶ Protokolle 1995 bis 2000, Protokoll vom 21.8.1996

¹¹⁷ Bauverein Bericht 1996 S. 19

¹¹⁸ Protokolle 1995 bis 2000, Protokolle vom 1.4.1997 Anlage, 3.7.1997 und 21.11.1997

Richtlinien in puncto Wärmedämmung und Schallschutz", wie Roland Weis im Oktober 1999 schrieb¹¹⁹. Zuvor hatte sich aus Sicht der Genossenschaftsmitglieder aber noch epochales ereignet: "Erstmals sitzt eine Frau im Aufsichtsrat des Bauvereins"¹²⁰. Nach über 92 Jahren bestellte die Genossenschaft Frau Beate Zapf in ein Führungsgremium. Seit 1998 amtiert sie außerdem als Schriftführerin. Zeitgleich bot sich der Genossenschaft die Gelegenheit auf Rückkauf des Hauses Wilhelm-Sutter-Straße 4. Da das Haus als einziges im gesamten Reihenhausblock in private Hände übergegangen war, beschlossen Vorstand- und Aufsichtsrat nach intensiven Kaufverhandlungen den Rückkauf. Dies war ebenfalls ein Novum in der Unternehmensgeschichte¹²¹.

Am Jahresende besaß der Bauverein somit 47 Miethäuser mit 147 Wohnungen, 73 Garagen, die letzte gebaut 1996 als Geräteraum, und zwei gewerbliche Einheiten. Hinsichtlich der Altersstruktur des Wohnungsbestandes hielt der Geschäftsbericht fest:

57 Wohnungen (38,8%) waren zwischen 1920 und 1930 entstanden.

36 Wohnungen (24,5%) wurden ab 1950 bis 1960 gebaut.

42 Wohnungen (28,6%) entstanden zwischen 1961 und 1970 und

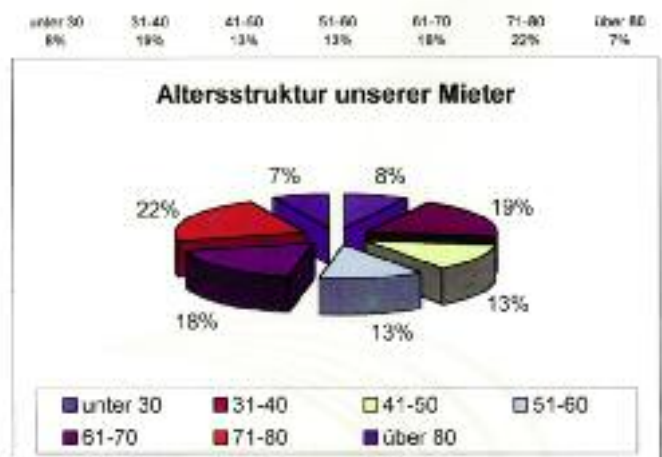
12 Wohnungen (8,1%) vor 1980.

Die Struktur der Mieterinnen und Mieter war zu 47% älter als 60 Jahre, dabei stellte die Gruppe der über 70jährigen mit 22% den größten Anteil überhaupt. Allerdings konnte von einer Überalterung insofern nicht gesprochen werden, weil auch die Personen zwischen 31 bis 40 Jährigen einen Anteil von 19% stellten¹²². Unerwähnt blieb bislang die Rolle, die der Bauverein bei der Integration von Migrantinnen und Migranten in die Gesellschaft des Hochschwarzwaldes seit den

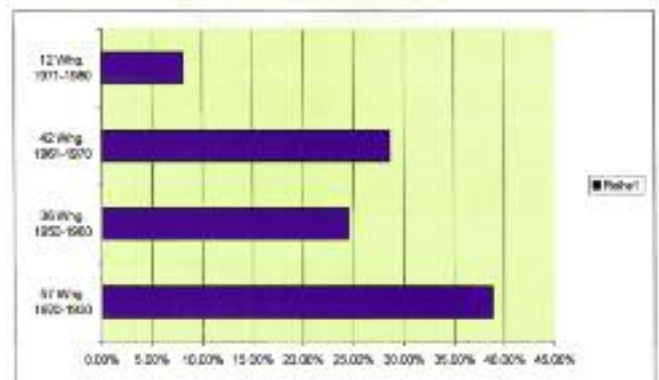
sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts durch die Vergabe von Wohnungen an diesen Personenkreis geleistet hatte. Auch das Jahr 1998 bildete hier keine Ausnahme¹²³.

Mit einer internen Ertragsanalyse zurückreichend bis 1994 und einem bescheidenen Essen im Romantik-Hotel Adler-Post, bereits der Großvater des Hoteliers war Mitglied der Genossenschaft, mit Kartoffelrahmsuppe, Schweinefilet und "Eiskrem nach Wahl" dazu einem badischen Viertele Gutedel oder Spätburgunder beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand das 20. Jahrhundert¹²⁴.

Strukturanalyse Ende des 20. Jahrhunderts



Altersstruktur von Wohnungen und Mietern



¹¹⁹ Weis, Roland, Hundert Jahre in der Wälderstadt, Titisee-Neustadt 1999 S. 312

¹²⁰ Schwarzwälder Bote Ausgabe Titisee-Neustadt Nr. 271, 24.11.1997

¹²¹ Protokolle 1995 bis 2000, Protokolle vom 14.9.1998 und 9.11.1998

¹²² Bauverein Bericht 1998 S. 5

¹²³ Protokolle 1995 bis 2000, Protokoll der Vorstandssitzung 5.10.1998

¹²⁴ Ebd. 22.3.1999 und 18.11.1999

Investitionen ohne Risiko

Oder: Mieten ohne Risiko aus Sicht der Mieterinnen und Mieter!

So lässt sich die Unternehmensphilosophie des Bauvereins zu Beginn des neuen Jahrtausends kurz auf einen gemeinsamen Nenner bringen. Die Erhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2000 auf genau 605.779,69 DM¹²⁵. Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. für 2001 stellte am Schluss der D – Mark – Zeit 2001 eine Durchschnittsmiete von 7,38 DM/qm und die Tatsache fest, dass eine Mieterhöhung zuletzt 1996 erfolgt sei. Auf diese Weise musste die D – Mark natürlich bei den Mitgliedern in guter Erinnerung bleiben. Ab 2002 war der Geschäftsanteil statt 400 DM nun 210 Euro wert¹²⁶.

"Bereits seit Jahren wurde nicht mehr gebaut"¹²⁷, resümierte die Berichterstattung noch Ende Oktober 2001. Drei Monate später: Erste Gedanken an Bauskizzen "für das Gartengelände zwischen Ring- und Katharinenstraße"¹²⁸. Schon konkreter Ende März: "Für den Fall einer Neubebauung in der Katharinenstraße müssen erst einmal die Eigentumsverhältnisse festgestellt werden. Außerdem fertigt Herr Gottwald eine Skizze über verschiedene Möglichkeiten der Bebauung an."¹²⁹ Am 1. Juli wird das Projekt in Vorstand und Aufsichtsrat intensiv beraten. Sollen 2 Wohnhäuser mit je 6 Einheiten gebaut werden? Zwei Wochen später beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat, als ersten Schritt das nördlichste Haus in der Katharinenstraße abzureißen und auf dem Gelände, dank dem großen Gartenanteil, in Längsrichtung ein neues Wohnhaus zu errichten. Es soll dreigeschossig mit sechs Vierzimmerwohnungen in einer Größe zwischen 112 und 116 qm pro Einheit gestaltet werden. Die Finanzierung erfolgte aufgrund der historisch niedrigen Zinsen mit einer langjährigen Bindung, so dass der Bauverein in der Lage ist, das Projekt zu schultern, wie der Wirtschaftsprüfer meinte¹³⁰.

Die Wohnungen sind hinsichtlich ihrer Familienfreundlichkeit einzigartig. Zu einem großzügigen Wohn – Essbereich mit bis zu 38 qm gesellen sich jeweils zwei große Kinderzimmer. Neben Bad und WC ist ein weiteres, sogenanntes Gäste – WC vorgesehen. Die künftigen Mieterinnen und Mieter konnten zwischen Wohnungen mit einem oder zwei Balkons wählen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt zusätzlich über einen Aufzug. Damit werden die Wohnungen für alle Lebenssituationen nutzbar. Mit dem Bau des Gebäudes wurde im März 2003 begonnen, im Frühjahr 2004 waren die Wohnungen bezugsfertig.

So wurde nach zwanzig Jahren erstmals die Vision Wirklichkeit auf den vorhandenen Grundstücksflächen neu zu bauen, wenn der Altbestand sich als nicht mehr sanierungsfähig erweist. Der Bauverein Neustadt im Schwarzwald hat damit in seinem 99. Geschäftsjahr die Weichen für das genossenschaftliche Bauen der Zukunft gestellt.

Baubeginn an der Katharinenstraße 12



¹²⁶ Protokolle 2001 ff. Abschlussbesprechung der Prüfung 2001 am 8.8.2002

¹²⁷ Badische Zeitung, Ausg. Hochschwarzwald 29.10.2001 S. 17

¹²⁸ Protokolle 2001 ff, Protokoll vom 4.2.2002

¹²⁹ Ebd. Protokoll vom 25.3.2002

¹³⁰ Ebd. Protokolle vom 1.7., 16.7.2002 und 22.7.2002

¹³¹ Ebd. Protokoll vom 16.7.2002 Anlage Bauvorhaben.

¹³² Bauverein Bericht 2002 S. 4



*Bauphasen
Katharinenstraße 12*



Bauverein Neustadt eG – Älteste Baugenossenschaft im Hochschwarzwald

Spannend wird die Zukunft allemal. Auch im Hochschwarzwald leben nur mehr in einem knappen Drittel aller Haushalte Kinder, bei 40% Single Haushalten, leben rund 30% als Paare. Der Anteil der Seniorinnen und Senioren unter den beiden letzt genannten Gruppen wird dem demographischen Prozess entsprechend zunehmen. Bei einer weiter steigenden Lebenserwartung wird es gesellschaftspolitisches Ziel sein müssen, uns allen, so lange wie möglich, die eigene Wohnung bedarfsgerecht sicher zu stellen. Kleine Wohneinheiten mit vielen Parterrewohnungen und Häuser mit Aufzügen werden gefragter denn je sein.

Der "Bauverein Neustadt eG" hat sich durch seine umfangreichen Investitionen, besonders in den letzten zwei Jahrzehnten hier eine hervorragende Ausgangsposition geschaffen. Sein auf Ehrenamtlichkeit fußendes, modernes Management ist für die Mitglieder Garant:

- für faire Mietpreise
- für gute Hausverwaltung
- für soziale Verantwortung

Für die mittelständischen Handwerker im Hochschwarzwald ist der Bauverein seit 100 Jahren

- Konjunkturmotor
- Verlässlicher Kunde und Partner
- Ständiger Auftraggeber seiner Bauerneuerungen

Deshalb gilt heute wie vor 100 Jahren im Interesse von lokaler Politik, heimischer Wirtschaft und unseren Mitgliedern,

"Ein Tropfen Mitarbeit ist uns lieber als ein Meer von Sympathie!"

In diesem Sinne ist es in unser aller Interesse die betriebswirtschaftliche Ausrichtung des Bauvereins noch weiter voranzubringen. Wir wollen die nächsten Jahrzehnte weiter gehen auf unserem Weg zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlichem Erfolg.



Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzende seit 1905

Vorstandsmitglieder

Wilhelm Sutter	Fabrikdirektor	1905 – 1907
Engelbert Feser	Kaufmann	1905 – 1919
Adalbert Dengler	Geschäftsführer	1905 – 1933
Adolf Schork	Bürgermeister	1908 – 1909 1912 – 1914
Otto Kraus	Realschuldirektor	1909 – 1911
Emil Feser	Kaufmann	1913 – 1956
Adolf Winter	Bürgermeister	1914 – 1923
Friedrich Grether	Sattler	1919 – 1933
Karl Pfister	Bürgermeister	1924 – 1933
Franz Denz	Schreinermeister	1933 – 1935
Robert Weber	Hauptlehrer	1933 – 1946
Benedikt Kuner	Bürgermeister	1935 – 1937
Albert Hirt	Bürgermeister	1938 – 1945
Josef Sahner	Bürgermeister	1946 – 1950
Wilhelm Rath	Blechnermeister	1946 – 1960
Albert Kirner	Schreinermeister	1946 – 1961
Julius Pfeffer	Bürgermeister	1951 – 1971
Karl Bleich	Bahnbeamter	1960 – 1970
Erwin Bach	Malermeister	1961 – 1978
Hans Odenthal	Buchhalter	1971 – 1996
Hans Gallinger	Bürgermeister	1971 – 1994
Alfred Bürkle	Bahnbeamter	1979 – 1993
Rudi Mettmann	Angestellter	1993 – heute
Lothar Willmann	Stadtamtmann	1994 – heute
Horst Langenbacher	Prokurist	1996 – heute

Aufsichtsratsvorsitzende

Otto Merz	Fabrikant	1905 – 1912
August Straub	Kaufmann	1913 – 1914
Bruno Gaudig	Fabrikdirektor	1915 – 1923
Adolf Winter	Altbürgermeister	1924 – 1933
Hermann Spiegel	Stadtbaumeister	1933 – 1946
Hermann Stemmle	Werkmeister	1946 – 1955
Adolf Vogt	Beamter	1955 – 1959
Hans Odenthal	Buchhalter	1959 – 1971
Walter Zanger	Kurdirektor a.D.	1971 – 1982
Rudi Mettmann	Angestellter	1982 – 1993
Manfred Kaiser	Stadtamtsrat	1993 – heute

Vorstand und Aufsichtsrat im Jubiläumsjahr 2005

Vorstand



von links: Horst Langenbacher, Rudi Mettmann, Lothar Willmann.

Aufsichtsrat



von links: Werner Döbele, Georg Scharbatke, Manfred Kaiser, Claudius Deschler, Beate Zapf, Robert Gottwald, Bernhard Wehrle, Manfred Blank, Thomas Lange.

Unsere Mitglieder seit über 40 Jahren:

Stadt Titisee-Neustadt (bis 1971 Stadt Neustadt)	seit 1912
Volksbank Neustadt/Hochschwarzwald/Freiburg	seit 1941
Hans Odenthal	seit 1948
Lina Schalk	seit 1951
Herbert Goldau	seit 1952
Andreas Föhrenbach	seit 1952
Eberhard Wehrle	seit 1953
Sparkasse Neustadt/Hochschwarzwald	seit 1954
Rudi Mettmann	seit 1960
Luise Seidt	seit 1962
Erich Hartfelder	seit 1963
Walter Tröndle	seit 1963
Jakob Hipfel	seit 1963
Peter Schweizer	seit 1963
Brigitte Stier	seit 1963
Roland Fischer	seit 1964
Bernhard Wursthorn	seit 1965
Peter Dürr	seit 1965
Heinz Häfker	seit 1965
Erich Beha	seit 1965
Helmut Mrohs	seit 1965
Henning Aselmann	seit 1965
Ralf Woldrich	seit 1965
Julius Wehrmann	seit 1965

Exkurs:

"Der Bauverein" – ein Stadtviertel und seine Straßen

"De sell wohnt im Bauverein hinne", konnte im Neustadt der sechziger und siebziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts die ausreichende Antwort auf die Frage lauten, wo jemand wohnte.

Wer vom Rathausviertel kam, erfuhr nie genau ob diejenige nun in der Wilhelm-Sutter-, der Blessing- oder der Katharinenstraße lebte, sondern eben "im Bauverein".

Das Bauvereinsviertel war klein genug um eine ausreichende Standortbestimmung zu erhalten und doch so groß, dass mindestens drei Straßen hinein passten.

Aufgrund der scheinbar so exakten Ortsbeschreibung "im Bauverein" geriet die Bedeutung der Straßennamen bis heute zumeist in Vergessenheit.

Die Wiesen und Felder, die der Bauverein vor allem in den 1920er Jahren bebaute gehörten der Stadt. Solange es in den Häusern der Stadt noch Vieh zur Selbstversorgung gab, waren diese Wiesen Allmendfelder zu denen jeder Stadtbürger sein Vieh zur Weide bringen konnte.

So war es auch noch 1868, als die Neustädter Bärenwirtin Katharina Mayer starb. In ihrem Testament vermachte sie der Stadt eine große Summe Bargeld, eine Stiftung zum Bau der Kapelle auf dem alten Friedhof und Felder im Gewann "hinter der Allmend" zur allgemeinen Nutzung. Vierzig Jahre später wurden diese Felder nicht mehr für das Vieh der Stadtbürger gebraucht, sondern als Bauland. Dieses wurde im ersten Bebauungsplan der Wälderstadt 1908 so ausgewiesen. Nach dem ersten Weltkrieg baute dort der Bauverein. Zur Erinnerung an Katharina-Mayer,

heißt die Straße an der das neueste Haus des Bauvereins steht, seit 1908 "Katharinen-Straße". Die benachbarte Wilhelm-Sutter-Straße ist nach dem Bauvereinsgründer benannt.

Bleibt noch eine Erklärung zur Blessingstraße.

1901 starb Theresia Blessing, die Schwester und Nachlassverwalterin des Uhrengroßhändlers Dominik Blessing (1820-1890). Die Geschwister Blessing, gebürtige Neustädter, hatten in Rotterdam ein Vermögen verdient und lebten seit 1870 von den Zinsen ihres Vermögens wieder in der Wälderstadt.

Die Blessings stifteten von ihrem Geld der Feuerwehr die damals modernste Spritze, der Stadtmusik einen kompletten Satz Instrumente. Sie stifteten ein Jahresgehalt zum Bau der Höllentalbahn, trugen einen Teil der Grunderwerbskosten zum Bau des ersten Altersheimes. Sie stifteten dieses Haus, das später das städtische Krankenhaus an der Friedhofsstraße wurde und heute ein Parkplatz ist, mit Grundkapital und einer elektrischen Klingel aus. Schließlich leistete Theresia Blessing mit 50.000 Goldmark, das waren rund fünfzig Jahresgehälter eines Papiermachers, die erste Anzahlung für den Bau des Jakobusmünsters.

Als Theresia starb bekam die Stadt auch ihre Wiesen und Felder, die ebenfalls dort lagen, wo der Bauverein baute. So erinnern Blessing- und Katharinenstraße, die Straßen "im Bauverein" an zwei großartige Stifterfamilien, ohne die das heutige Stadtbild so nicht entstanden wäre¹³³.

Bauvereinshäuser gibt es darüber hinaus an der Ringstraße, der Stalterstraße und auf der Biberwiese.

Doch weil dort nur einzelne Häuser der Baugenossenschaft stehen, hieß es dann zum Beispiel: "Di sell wohnt im Bauvereinshus in de Schalterstroß".

d.h.

*„Der Bauverein“ - in den 50er Jahren
gleich hinter dem damaligen Sportplatz.*



¹³³ Herbner, Detlef, Titisee-Neustadt, die stadtgeschichtliche Entwicklung eines fürstenbergisch-badischen Amtsortes, Diss. Phil. Freiburg 1995 S. 165 – 172.

Verzeichnis der Gründungsmitglieder 1905:

1. Sutter Wilhelm, Fabrikdirektor †
2. Schneider Dr. Oberamtmann
3. Straub August, Kaufmann
4. Schlageter Ernst, Direktor †
5. Goetz Otto, Direktor †
6. Feyer Engelbert, Kaufmann †
7. Kaiser Otto, Sparkassier
8. Würtz Gustav, Kassier †
9. Dengler Adalbert, Geschäftsführer
10. Eckhardt Dr. Oberamtsrichter
11. Bachmann Heinrich, Pfarrer †
12. Morat Alois, Fabrikant †
13. Weiß Barnabas, Maschinenführer †
14. Stoffler Johann sen. Privat †
15. Springmann Hermann, Aufseher †
16. Söbler Gustav, Kaufmann †
17. Steinmetz Oskar
18. Lehmann Albin
19. Erze Sederlin
20. Thiel August, Sattlermeister
21. Metz Otto jr., Fabrikant †
22. Losewsky Albert, Kaufmann
23. Rümelin Eugen, Buchhalter
24. Schafheutle Josef, Kaufmann †
25. Reger Franz, Wirt †
26. Friedrich Mathä, Schreiner
27. Weber Alois, Maurer
28. Kern Josef, Seiger
29. Künzi Gottlieb, Heizer
30. Eggert Friedrich, Holzhauer
31. Schlachter Josef, Bahnarbeiter
32. Hofmeier Hermann, Visiteur
33. Engelhart Josef, Uhrmacher †
34. Frey Johann, Tagelöhner †
35. Müller Anton, Fabrikarbeiter
36. Beck Konstantin, Uhrmacher †
37. Fischer Andreas, Vorarbeiter
38. Stelert Friedrich, Fabrikarbeiter
39. Blank Michael, Müller und Bäcker †
40. Diebold Lorenz, Maurermeister
41. Probst Josef, Tagelöhner †
42. Hug Franz Kaver, Säger
43. Janz Friedrich, Uhrmacher
44. Schuderer Karl, Schlosser
45. Huber Heinrich, Uhrmacher
46. Strell Adolf, Mechaniker
47. Schäggle, Ventus, Kistenmacher
48. Kogbiel, Robert, Zimmermeister †
49. Rombach Gottfried, Säger
50. Hürderer Albin, Uhrmacher †
51. Morath Emil, Bahnarbeiter
52. Grether Friedrich, Sattlermeister
53. Klumpp Johann, Bahnarbeiter
54. Helzmann Karl, Maler †
55. Schneider Emil, Buchbindermeister
56. Sapppe Johann, Baumeister
57. Schießle Josef, Drechslermeister
58. Ketterer Emil, Hoteller
59. Büsl Albert, Bahnarbeiter
60. Weiler Fr. Jos., Waldmeister †
61. Wittmer Alois, Maurermeister
62. Suter August, Fabrikant
63. Edelmann Wilhelm, Werkführer
64. Ruf Reinhard, Fabrikarbeiter
65. Odenfuß Robert, Fabrikarbeiter †
66. Molltor J. B., Photograph †
67. Girt Adolf, Ausläufer
68. Dietrich Josef, Malermeister
69. Baader Josef, Unternehmer †
70. Dr. Barth, Oberförster
71. Nipfel Engelbert, Schreinermeister
72. Meurer Max, Hafnermeister
73. Hartfelder Hartmann, Malermeister †
74. Glockner Josef, Arbeiter
75. Winterhalder Peter, Säger
76. Bauer Alois, Fabrikarbeiter
77. Schiener Josef, Zimmermann †
78. Saha Johann, Kochermeister
79. Schärer Karl, Schreinermeister
80. Hermann Friedrich, Schreinermeister
81. Gantler Hermann, Mehger †
82. Müller Carl, Kaufmann
83. Sager Emil, Schlosser †
84. Goetz Josef, Glasermeister
85. Dr. Schöniig, Bezirksarzt
86. Girt Otto, Glasermeister
87. Schmidt Eduard, Buchhalter †
88. Feyer Christian, Maschinenmeister
89. Meckel, Direktor
90. Heizmann Hubert, Privat †
91. Baader Jacob, Werkführer
92. Heih Anton, Schreiner
93. Barth August, Buchhalter
94. Weißer Karl, Schreinermeister
95. Pielßer Benedikt, Wirt †
96. Schwenk Walter, Buchhalter
97. Dr. W. Stahl, Arzt
98. Hele Hermann, Zimmermeister
99. Rümmele, Inspektor
100. Schwab Bartholomä, Bauführer
101. Kirma J. Himmelsbach
102. Stoffler Joh. Bapt., Maurermeister
103. Hable Johann, Arbeiter
104. Mellert Karl, Schlossermeister
105. Schaller Paul, Dachdeckermeister
106. Roschach Wilhelm, Kaufmann
107. Jundt Gustav, Buchdruckereibesitzer †
108. Schork Adolf, Bürgermeister
109. Feyer Hermann, Malermeister †
110. Ziegler Wilhelm, Malermeister
111. Stoffler Albert, Kaufmann †.

Verzeichnis der Gründungsmitglieder:
Stand 1930

Bauverein Neustadt eG Titisee-Neustadt



**Geschäftsbericht
2004**

BAUVEREIN NEUSTADT eG

TITISEE-NEUSTADT

GESCHÄFTSBERICHT

2004

99. Geschäftsjahr

**Bericht des
Vorstandes
und
des Aufsichtsrates**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004

Das Geschäftsjahr 2004 der im Jahre 1905 gegründeten Genossenschaft Bauverein Neustadt eG, konnte auf gesicherten wirtschaftlichen Verhältnissen aufbauend, mit Erfolg abgeschlossen werden. Für diesen Erfolg spricht die Fertigstellung des Mietwohnhauses Katharinenstraße 12 in Titisee-Neustadt. Das modern ausgestattete Niedrigenergiehaus mit Personenaufzug und Solartechnik konnte am 01. März 2004 von den Mietern bezogen werden. Für den Freizeitbereich wurde ein Kinderspielfeld angelegt. Die Herstellungskosten für diese Liegenschaft betrugen € 1.162.712,00.

Wie in den Vorjahren war auch das Jahr 2004 durch Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

In 12 Sitzungen davon 6 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurden die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse gefasst. Ferner fand nach der gesetzlichen Prüfung des Verbandes eine Abschlussbesprechung statt. Über wichtige Vorgänge des Geschäftsgeschehens wurde der Aufsichtsrat informiert. Von den Sitzungen liegen Niederschriften vor. Für die Erstellung einer Portfolioanalyse wurden in mehreren Besichtigungen der Zustand der genossenschaftlichen Gebäude und Wohnungen ermittelt.

Es wurden neben zahlreichen kleineren Instandhaltungsarbeiten folgende Maßnahmen durchgeführt:

Am Gebäude Ahornweg 7 wurden ein Vollwärmeschutz, Dacheindeckung, Dachrinnen, Fallrohre und Fensterbänke montiert. Gleichzeitig wurde die Briefkastenanlage erneuert.

Schall- und wärmedämmende Fenster und Hauseingangstüre wurden am Haus Wilhelm-Sutterstraße 13 eingebaut.

Im Haus Wilhelm-Sutterstraße 25 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und Dachlegefenster montiert. Der Sanitärbereich wurde total erneuert.

Am Haus Wilhelm-Sutterstraße 16-18 wurde die Außentreppe zum Garten erneuert und ein Geländer montiert.

Hinter dem Gebäude Ringstraße 24 wurde ein Autoabstellplatz hergerichtet. Defekte Abwasserleitungen wurden vor den Häusern Ringstraße 28 und 30 beseitigt und erneuert.

Je eine Wohnung wurde in der Ringstraße 30 und 32 instand gesetzt und renoviert. Gleichzeitig wurden die Kellerböden betoniert.

Am Gebäude Stalterstraße 16/18 wurde die Hauseingangstreppe erneuert und der Gehweg vor der Treppe repariert. Ferner wurden die bei den Wohnungsbesichtigungen durch den Bauausschuss festgestellten Mängel in den Häusern 24/26, 53/55, 67/69 teilweise beseitigt.

Auch in diesem Jahr wurden bei von den Mietern vorgenommenen Schönheitsreparaturen die Kosten für die Erneuerung von Zimmertüren übernommen.

Die Garagenanlagen Ringstraße 32 erhielten neue Dächer. Die Gesamtkosten für diese Aufwendungen für die erforderliche Erhaltung und Sanierung betrugen im Jahr 2004 € 259.667,85.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung bei Mieterwechsel sowie die Aufwendungen für den Kapitaldienst des Wohnhausneubaus sind in den Planungen der Genossenschaft ausreichend berücksichtigt. Die hieraus resultierenden Risiken sind überschaubar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft waren jederzeit geordnet. Durch Gebäudeaufnahmen, Wohnungsbegehungen und Erheben der Daten für eine Portfolioanalyse werden die Grundlagen für Planung und Entscheidung der notwendigen Maßnahmen ermittelt.

Im Geschäftsjahr 2004 konnten wir an vier Mitglieder Wohnungen und an zwei Mitglieder Garagen vergeben.

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2005

Ahornweg 7	Garagenvorplatz erneuern
Beethovenstr. 5	Einbau einer Briefkastenanlage
Katharinenstr.4	Umstellung der Heizanlage und Anschluss an das Gasnetz
Ringstr. 11+24+36	Sanierung von 3 Wohnungen Einbau von Bädern
Ringstr.24	Fassade Westgiebel: Wärmedämmung, Rollläden und Fensterbänke anbringen
Stalterstr. 16/18	Treppenhaus instand setzen und renovieren,
Stalterstr. 67	Sanierung von 1 Wohnung Badmodernisierung
Wilhelm-Sutterstr.12 A	Garagenvorplatz instandsetzen

Für diese Gesamtinvestitionen sind vorgesehen:

Renovierungs -und Modernisierungsaufwendungen T€ 200

Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2004 besitzt die Genossenschaft

47 Miethäuser mit 149 Wohnungen

79 Garagen davon 1 als Geräteraum

2 gewerbliche Einheiten

davon wird eine als Genossenschaftsbüro genutzt,
während die Zweite an die Lebenshilfe vermietet ist

Wirtschaftliche Lage

<u>Vermögenslage</u>	<u>31.12.2004</u>		<u>31.12.2003</u>		Ver- änderungen TEURO
<u>Vermögenswerte</u>	TEURO	%	TEURO	%	
Anlagevermögen	3.396	89,2%	3.078	90,6%	318
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	162	4,2%	163	4,8%	-1
Forderungen, Bauspargut- haben und sonstige Ver- mögensgegenstände	41	1,1%	27	0,8%	14
Flüssige Mittel	210	5,5%	129	3,8%	81
	<u>3.809</u>	<u>100,0%</u>	<u>3.397</u>	<u>100,0%</u>	<u>412</u>
Kapital					
Fremdkapital					
Rückstellungen	262	6,9%	137	4,0%	125
Objektfinanzierungsmittel	1.796	47,2%	1.495	44,0%	301
Erhaltene Anzahlungen von Mietern	171	4,5%	156	4,6%	15
Übrige Verbindlichkeiten, auszuschüttende Dividende und passive Rechnungsab- grenzungsposten	22	0,6%	46	1,4%	-24
	<u>2.251</u>	<u>59,1%</u>	<u>1.834</u>	<u>54,0%</u>	<u>417</u>
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	166	4,4%	164	4,8%	2
Rücklagen	1.302	34,2%	1.301	38,3%	1
Bilanzgewinn ohne Dividende	90	2,4%	98	2,9%	-8
	<u>1.558</u>	<u>40,9%</u>	<u>1.563</u>	<u>46,0%</u>	<u>-5</u>
Gesamtkapital	<u>3.809</u>	<u>100,0%</u>	<u>3.397</u>	<u>100,0%</u>	<u>412</u>

Die unfertigen Leistungen (T€ 162) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen Abschlagszahlungen der Mieter (T€ 171) gegenüberstehen (erhaltene Anzahlungen).

Die flüssigen Mittel einschließlich der Bausparguthaben betrugen am 31.12.2004 T€ 247.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich um Tilgungen in Höhe von (T€ 111). Der Zugang von T€ 450 betrifft die Finanzierung des Neubaus Katharinenstr. 12 und die Umschuldung eines Darlehens von T€ 58.

Das Eigenkapital verminderte sich um T€ 6.

Ertragslage

Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Sie wurde im Geschäftsjahr 2004 durch notwendige Erhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von T€ 185 (Vorjahr T€ 185) belastet.

Liquiditätslage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2004 jederzeit gewährleistet.

Unsere Mitglieder haben durch pünktliche Zahlungen der Mieten und Umlagebeiträgen einen wesentlichen Beitrag hierzu geleistet. Dafür besten Dank.

Schlußbemerkungen

Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat ausführlich über die wesentlichen Vorgänge in der Genossenschaft. In sachlicher und offener Diskussion wurden die notwendigen Entscheidungen getroffen.

Bei den Bemühungen für unsere Genossenschaft und deren Mitglieder erfolgreich zu arbeiten, unterstützten uns die Mitglieder des Aufsichtsrates durch eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Hierfür darf sich der Vorstand beim Aufsichtsrat bedanken. Einen besonderen Dank möchte der Vorstand den Hauswarten für ihren Einsatz aussprechen.

Allen Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern danken wir für die angenehme Zusammenarbeit.

Titisee-Neustadt, den 10. März 2005

Der Vorstand

R. Mettmann, H. Langenbacher, L. Willmann

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2004 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben jederzeit wahrgenommen.

In sechs Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand stattfanden, wurde der Aufsichtsrat über alle wichtigen Angelegenheiten und Geschäftsvorfälle informiert bzw. wurde darüber beraten. Danach wurden insbesondere im Sinne von § 28 der Satzung des Bauvereins die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat ist seiner Verpflichtung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, immer nachgekommen.

Nach § 53 Genossenschaftsgesetz hat der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Stuttgart (Prüfungsverband) bestätigt, dass eine ordnungsgemäße Geschäftsführung stattgefunden hat.

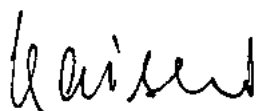
Der Aufsichtsrat nimmt den Jahresabschluss und den Lagebericht des Vorstandes 2004 zustimmend zur Kenntnis. Der Mitgliederversammlung wird vom Aufsichtsrat empfohlen, Jahresabschluss und Geschäftsbericht zum 31.12.2004 zu genehmigen. Gleichzeitig wird die Mitgliederversammlung gebeten, dem Gewinnvorschlag zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten.

Dank gilt dem Vorstand, Geschäftsführer, Steuerberater und den Hausmeistern für die geleistete Arbeit und die gute Zusammenarbeit im vergangenen Berichtsjahr 2004.

Der Aufsichtsrat freut sich, auf „**100 Jahre Bauverein Neustadt eG**“ zurückblicken zu können. Im Jubiläumsjahr und für die Zukunft gilt insbesondere für den Aufsichtsrat die Verpflichtung des Leitgedankens unserer Festschrift:

„Ein Tropfen Mitarbeit ist mir lieber als ein Meer von Sympathie“

Titisee-Neustadt, den 31. März 2005



Manfred Kaiser
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2004

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31.

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	3.391.751,76		2.228.809,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.272,00		1.387,00
Anlagen im Bau	0,00		844.512,32
Bauvorbereitungskosten	<u>2.589,42</u>	3.395.613,18	<u>2.589,42</u>
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>260,00</u>	<u>260,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		3.395.873,18	3.077.558,54
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grund- stücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	161.966,50		162.896,00
Andere Vorräte	<u>250,00</u>	162.216,50	<u>250,00</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände		2.953,04	2.791,69
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	209.934,34		128.729,94
Bausparguthaben	<u>37.186,32</u>	247.120,66	<u>22.790,77</u>
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	895,00		1.074,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>132,69</u>	<u>1.027,69</u>	<u>639,43</u>
Bilanzsumme		<u>3.809.191,07</u>	<u>3.396.730,37</u>

Dezember 2004

			Passivseite	
			Geschäftsjahr	Vorjahr
			€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder				
			3.820,91	3.253,86
der verbleibenden Mitglieder			<u>161.141,98</u>	<u>160.640,30</u>
Kapitalrücklage			886,18	786,18
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage			176.500,00	176.500,00
davon aus Jahresüberschuß				
Geschäftsjahr eingestellt			€ (0,00)	
(Vorjahr:			€ (2.500,00)	
Freie Rücklage			<u>1.124.842,14</u>	<u>1.124.842,14</u>
davon aus Jahresüberschuß				
Geschäftsjahr eingestellt			€ (0,00)	
(Vorjahr:			€ (0,00)	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag			91.276,49	85.652,76
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuß			-1.326,04	14.376,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen			<u>0,00</u>	<u>2.500,00</u>
Eigenkapital insgesamt			1.557.141,66	1.563.551,68
Rückstellungen				
Steuerrückstellungen				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung			250.000,00	125.000,00
Sonstige Rückstellungen			<u>12.400,00</u>	<u>11.800,00</u>
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten			1.796.185,94	1.494.382,46
Erhaltene Anzahlungen			171.288,41	155.499,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und				
Leistungen				
Sonstige Verbindlichkeiten			<u>15.993,27</u>	<u>41.647,81</u>
davon aus Steuern			3.459,46	3.451,66
(Vorjahr:			€ 1.172,44	
davon im Rahmen der sozialen			€ (1.509,93)	
Sicherheit			€ 654,05	
(Vorjahr:			€ (647,14)	
Rechnungsabgrenzungsposten			2.722,33	1.397,23
Bilanzsumme			<u>3.809.191,07</u>	<u>3.396.730,37</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2004

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	655.310,43	607.345,27
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-929,50	14.268,18
Sonstige betriebliche Erträge	8.527,72	3.099,79
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	335.841,50	324.826,30
Rohergebnis	327.067,15	299.886,94
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	31.065,48	32.064,67
b) soziale Abgaben und Aufwen- dungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.308,69	6.587,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	58.507,39	45.729,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen	149.367,79	155.998,25
Erträge aus anderen Finanzanlagen	10,91	6,90
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	2.287,42	702,83
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	70.258,25	33.924,85
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.857,88	26.291,54
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	1.896,60	0,00
Sonstige Steuern	13.287,32	11.915,10
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-1.326,04	14.376,44
Gewinnvortrag	91.276,49	85.652,76
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen	0,00	2.500,00
Bilanzgewinn	89.950,45	97.529,20

A n h a n g

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. In der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen wurde linear vorgenommen. Die Abschreibung für Wohnbauten wurden bei den Altbauten mit 2 %, den Neubauten mit 1,25 %, den Garagen mit 3 % und den gewerblichen Einheiten mit 2 % vorgenommen.

Die Zinsen für die Finanzierung der Herstellungskosten des Neubaus Katharinenstraße wurden nach § 255 Abs. 3 HGB den Herstellungskosten zugerechnet, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Diese Bauzeitzinsen betrugen im Jahr 2004 € 9.042,95.

Die Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt mit 20 % bzw. 25 %. Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Position "Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Löhne für Hauswarte zusammen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Nominalwerten angesetzt. Die Flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind mit dem Nennwert bewertet. Die Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorausgezahlte Versicherungsbeiträge, die mit dem Nennwert angesetzt sind.

Die passivierungspflichtigen Rückstellungen (Sonstige Rückstellungen) wurden so bemessen, daß sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung tragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erforderliche Modernisierungsaufwendungen bei Mieterwechsel werden bei der Planung der jährlichen Instandhaltungsmaßnahmen hinreichend berücksichtigt. Die hieraus resultierenden Risiken sind überschaubar. Andere Risiken sind nicht erkennbar.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung und Entwicklung der Posten des Anlagevermögens sind in einer Anlage dargestellt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

Die Verbindlichkeiten aus Steuern betrugen am 31.12.2004 € 1.172,44, die Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit beliefen sich auf € 654,05.

Das Anlagevermögen erhöhte sich durch den Neubau des Mietwohnhauses Katharinenstrasse 12. Die Herstellungskosten des Gebäudes betrugen T€ 1.163. Am Gebäude Ahornweg 7 wurde ein Vollwärmeschutz an Fassade und Dach mit einem Gesamtaufwand von T€ 52.7 angebracht. Die planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres betrugen T€ 58,5.

Für künftig anfallende Instandhaltungsaufwendungen wurden der Rückstellung für Bauinstandhaltung im Geschäftsjahr 2004 T€ 125 zugeführt. Die Rückstellung für Bauinstandhaltung beträgt T€ 250.

Entwicklung des Anlagevermögens

Sachanlagen	Anschaffungs- Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2004	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Grundstücke mit Wohnbauten	3.437.880,43	375.552,99		844.512,32	1.266.193,98	3.391.751,76	57.123,35
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	14.990,98	1.269,04	426,23		14.561,79	1.272,00	1.384,04
Anlagen im Bau	844.512,32			-844.512,32			
Bauvorbereitungskosten	2.589,42					2.589,42	
	4.299.973,15	376.822,03	426,23	0,00	1.280.755,77	3.395.613,18	58.507,39
Andere Finanzanlagen	260,00					260,00	
	4.300.233,15	376.822,03	426,23	0,00	1.280.755,77	3.395.873,18	58.507,39

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.796.185,94	52.980,00 (93.228,05)	220.920,00	1.522.285,94	1.796.185,94 GPR
Erhaltene Anzahlungen	171.288,41	171.288,41 (155.499,53)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.993,27	15.993,27 (41.647,81)			
Sonstige Verbindlichkeiten	3.459,46	3.459,46 (3.451,66)			
Gesamtbetrag	1.986.927,08	243.721,14 (293.827,05)	220.920,00	1.522.285,94	1.796.185,94
GPR = Grundpfandrechte		() = Vorjahreszahlen			

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang 2004	346
Zugang 2004	12
Abgang 2004	14
Ende 2004	344

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder
haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 5.501,68

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 72.240,00

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.
70174 Stuttgart, Herdweg 54

Mitglieder des Vorstandes

Rudi Mettmann
Horst Langenbacher
Lothar Willmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

- * Manfred Kaiser, Vorsitzender
Manfred Blank
Claudius Deschler
- * Werner Döbele
Robert Gottwald
Thomas Lange
Georg Scharbatke
- * Bernhard Wehrle
Beate Zapf

Die Amtszeit der mit * gekennzeichneten Aufsichtsräten ist abgelaufen.
Ihre Wiederwahl ist zulässig.

Titisee-Neustadt, den 10. März 2005
Bauverein Neustadt eG


R. Mettmann


H. Langenbacher


L. Willmann

Beschlussvorlage

für die Verwendung des Bilanzgewinns 2004

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 weist einen Jahresfehlbetrag von € 1.326,04 aus.

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt € 91.276,49.

<u>Vorschlag für die Gewinnverwendung 2004</u>	<u>€</u>
Jahresfehlbetrag 2004	-1.326,04
+ Gewinnvortrag aus dem Jahr 2003	91.276,49
- Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00
= Bilanzgewinn 2004	89.950,45
Bardividende = 4 v.H. von € 160.640,30	<u>6.425,61</u>
Gewinnvortrag nach 2005	<u><u>83.524,84</u></u>

Titisee-Neustadt, den 10. März 2005

Bauverein Neustadt eG

- **Die leistungsstarke Mietergenossenschaft**
- **Ihr Partner beim Wohnen in der Stadt**
- **Jetzt neu auch im Internet:**

www.bauverein-neustadt-eg.de
E-Mail: info@bauverein-neustadt-eg.de



Geschäftsführer:

Rudi Mettmann · Telefon 07651/1220 · Telefax 07651/93 51 85

Geschäftsstelle:

Stalterstraße 73 · 79822 Titisee-Neustadt



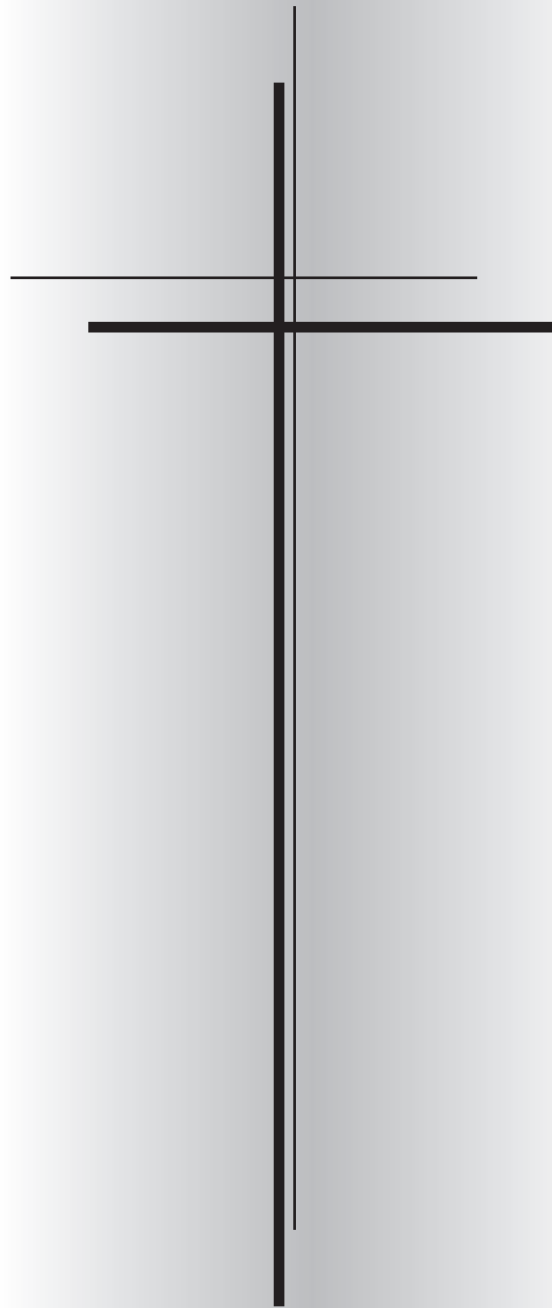
Bauverein Neustadt eG

Tagesordnung

zur Generalversammlung über das 99. Geschäftsjahr

1. *Begrüßung*
2. *Totenehrung*
3. *Lagebericht des Vorstandes*
4. *Bericht des Aufsichtsrates*
5. *Bericht über die gesetzliche Prüfung 2004 gemäß § 59 GenG*
6. *Gelegenheit zur Beratung über die Punkte 3,4 und 5*
7. *Feststellung des Jahresabschlusses 2004*
8. *Verwendung des Reingewinns und Einstellung in Rücklagen*
9. *Entlastung des Vorstandes*
10. *Entlastung des Aufsichtsrates*
11. *Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern*
12. *Anträge gemäß § 32 Abs. 4 der Satzung*

Anschließend Festakt zum 100-jährigen Jubiläum



*Wir gedenken
in Dankbarkeit
aller verstorbenen Mitglieder.*

