



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG



Öffentlicher Wohnungsbau

Landkreis Ravensburg
Landrat Harald Sievers

www.bsv-rv.de

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr **Grundbedürfnis „Wohnen“** am Markt zu befriedigen. Insbesondere in den letzten zwanzig Jahren hat sich der Wohnungsbau in Deutschland stark rückläufig entwickelt, was zu einem Unterangebot an bezahlbaren Mietwohnungen geführt hat. Nur durch den Neubau von Wohnungen kann ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage hergestellt werden. Im Landkreis Ravensburg hat die Landesregierung die Städte Baienfurt, Ravensburg und Weingarten als angespannte Wohnungsmärkte identifiziert.

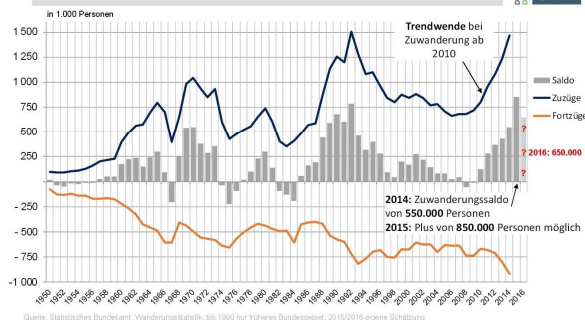
- ➔ Wohnungsneubau in 2014 auf 245.325 Einheiten geschrumpft
- ➔ Abschaffung von Subventionen (Eigenheimzulage „Wohnen auf dem Land“)
- ➔ Zuzug aus Europa aufgrund ökonomischer Stellung Deutschlands
- ➔ Flüchtlingswelle aus Krisenregionen und Kriegsgebieten

Gründe Wohnungsmangel

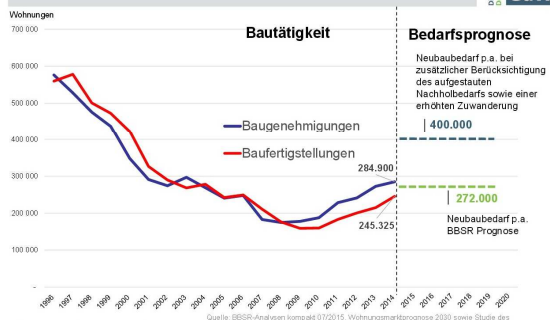
- ➔ Urbanisierung „Wohnen in der Stadt“ gewinnt an Attraktivität
- ➔ Demografischer Wandel fordert neue Wohnformen
- ➔ Singularisierung der Gesellschaft
- ➔ Rückgang Wohnungen mit Belegungsbindung von 2,6 Mio. (2002) auf 1,4 Mio. (2014)

Der Öffentliche Wohnungsbau muss durch Neubauprogramme angekurbelt werden. Die Deutsche Wohnungswirtschaft ist mit 5,7 Millionen eigenen Wohnungen bundesweit der größte Anbieter bezahlbarer Mietwohnungen. Insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften konnten sich in Zeiten akuten Wohnraummangels im Neubau von Wohnungen als Partner von Städten und Gemeinden auszeichnen.

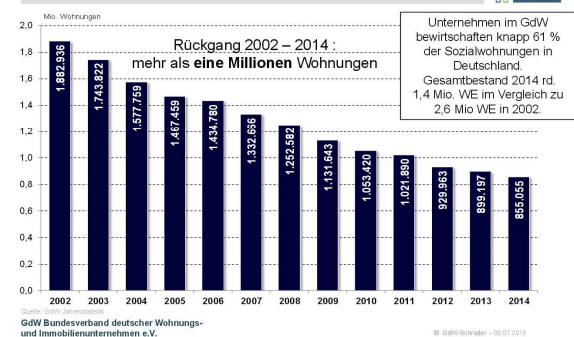
Wanderungsbewegungen nach Deutschland
Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2015



Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020
Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 1996



Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW



●●●●● Die Genossenschaft

Genossenschaften sind eine starke Gemeinschaft. Seit über hundert Jahren setzen Genossenschaften erfolgreich auf die Grundprinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Sie sind Selbsthilfegemeinschaften, deren zentraler Zweck die Förderung ihrer Mitglieder ist.

Die Bereitstellung attraktiven Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten zählt zu dem Selbstverständnis von Wohnungsbaugenossenschaften. Bedingt durch die Mitgliederstruktur zählt profitorientierte Gewinnmaximierung nicht zu den originären Unternehmenszielen.



Dadurch heben sich Genossenschaften von anderen Organisationsformen ab und bieten besonders attraktive Vorteile. Denn Mitglieder finden hier nicht nur preiswerten Wohnraum, sondern auch Gemeinschaft, Mitbestimmungsrechte, Sicherheit sowie umfangreiche Leistungen im Sozialen Management.

Vorteile der Genossenschaft

- 1 Sicheres Wohnen
- 2 Hohe Qualität zu fairen Preisen
- 3 Aktive Mitgestaltung
- 4 Fachkundiges Personal
- 5 Vielfältige Serviceangebote
- 6 Stabile Nachbarschaften
- 7 Attraktives Wohnumfeld
- 8 Regionale Verbundenheit
- 9 Tradition und Stabilität

Im Landkreis Ravensburg sind die Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG sowie die Bau- und Sparverein Ravensburg eG seit über hundert Jahren Garant für gutes Wohnen. Dabei agieren sie gegenüber Städten und Gemeinden stets kooperativ. Wohnkonzepte werden gesellschaftlichen und demografischen Veränderungsfaktoren angepasst. Generationenübergreifendes Wohnen und die Förderung von Nachbarschaften schafft Nähe und Lebensqualität.

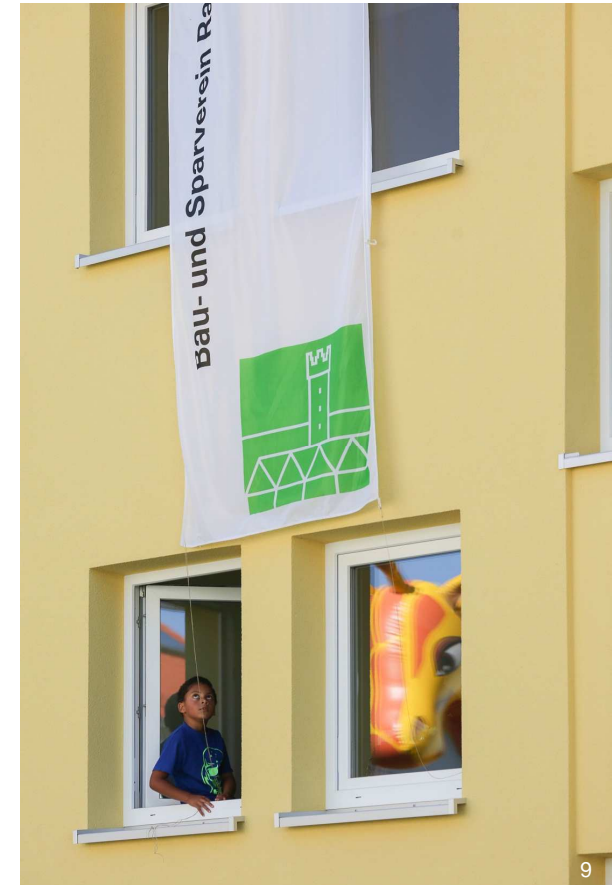


Bundeskanzlerin Angela Merkel würdigt die Genossenschaften in Deutschland als Organisationsmodell der Zukunft: "Genossenschaften sind Vorbilder, wie man ökonomische, soziale und gesellschaftliche Ziele verbindet".



Bau- und Sparverein Ravensburg eG

- ➔ Gründung 1903
- ➔ 1.272 Mitglieder, 24 Mitarbeiter davon 3 Auszubildende
- ➔ 1.000 eigene Mietwohnungen
- ➔ 2.600 Wohnungen in Fremdverwaltung
- ➔ 3.000 Wohnungen/Eigenheime als Bauträger gebaut
- ➔ Dienstleister „Rund um die Immobilie“
- ➔ Ziel: Wohnraumversorgung „Ein Leben lang“
- ➔ Bilanzsumme 28,572 Mio. €, Eigenkapitalquote 43%
- ➔ Investitionsvolumen 39.507 Mio. € seit 2000
- ➔ Investitionsvolumen nächsten 5 Jahren 25.637 Mio. €
- ➔ Neubauplanungen 272 Mietwohnungen





Projektentwicklung

Die moderne Definition der Projektentwicklung beschreibt eine Wertschöpfungskette. Durch Kombination der Faktoren Standort, Projektidee und Kapital werden Arbeitsplatz schaffende, gesamtwirtschaftlich-, sozial- sowie Umwelt verträgliche Immobilienprojekte geschaffen, die dauerhaft und rentabel genutzt werden können.

Im Öffentlichen Wohnungsbau werden einerseits Immobilienwerte geschaffen, andererseits gesellschaftliche Verantwortung für das menschliche Grundbedürfnis „Wohnen“ übernommen.



Zu den Kernkompetenzen vom BSV gehört seit über hundert Jahren die Entwicklung von nachhaltigen Wohnprojekten. Für den eigenen Bestand und als Projektentwickler.

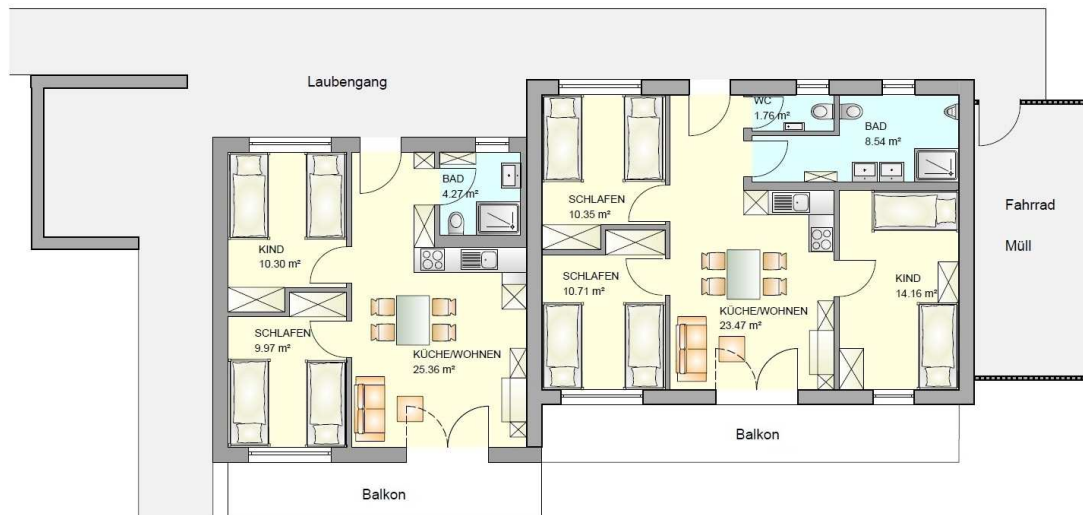
- ▷ **Sozialer Wohnungsbau**
- ▷ **Freifinanzierter Wohnungsbau**
- ▷ **Flüchtlingsunterbringung**
- ▷ **Selbstbestimmte Wohnformen**

Insbesondere für Kommunen und institutionelle Wohnraumanbieter müssen individuelle Lösung -abgestimmt auf Grundstückseigenschaften, Umweltfaktoren, baurechtliche Vorgaben und nicht zuletzt der Nutzungskonzeption- geschaffen werden.

5 Phasen der Projektentwicklung



Neben der **Entwicklung individueller Lösungen** hat die Bau- und Sparverein Ravensburg eG als Projektsteuerer ein flexibles Nutzungskonzept für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen konzipiert. Baukostenoptimiert kann schnell, effektiv und nachhaltig **Öffentlicher Wohnungsbau** betrieben werden.



- ➔ Festpreis 2.400,00 €/m²
- ➔ Bauzeit 10 Monate
- ➔ massive Bauweise
- ➔ KfW-55-Standard
- ➔ schlüsselfertig



Eine zentrale Aufgabe der Projektentwicklung ist die Überführung eines Neubauprojektes in ein funktionierendes Gebäudemanagement. Die Immobilienverwaltung durch Fachkräfte sichert den Werterhalt einer Immobilie.

Leistungen der Immobilienverwaltung

- ▷ Durchführung des kompletten Vermietungsprozesses
- ▷ Allgemeine Mieterbetreuung / Beschwerdemanagement
- ▷ Mietinkasso / Kautionsmanagement
- ▷ Anpassung von Mieterhöhen / Reporting
- ▷ Erstellung Nebenkostenabrechnungen
- ▷ Technische Betreuung / Beauftragung Handwerkerleistungen
- ▷ Objektbegehungen / Wahrnehmung Verkehrssicherheitspflichten



Vorteile für Stadt- und Gemeindeverwaltung

① BSV ist Komplettanbieter sämtlicher Leistungen

② BSV entlastet Tagesgeschäft der Verwaltung

③ BSV sichert Mitsprache der Verwaltung

④ BSV bündelt Kompetenzen

⑤ BSV gewährleistet Schnittstellen u.a. zu Amt für Migration und Integration

⑥ BSV garantiert schnelle Reaktionszeit durch kurze Entscheidungswege



●●●●● Bekenntnis „Partner des Landkreises“



Der Öffentliche Wohnungsbau wird in den nächsten Jahren eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung bleiben. Zur Bewältigung dieser Aufgabe müssen sämtliche Akteure gemeinsam und zielorientiert gegen die Wohnungsnot handeln. Dabei stellen die vorhandenen Strukturen, die Kooperation zwischen öffentlicher Hand und Wohnungswirtschaft, einen bewährten Erfolgsgaranten im Wohnungsbau dar.

**Partner
des Landkreis Ravensburg**

••••• Bekenntnis „Partner des Landkreises“



Als Non-Profit-Unternehmen mit regionaler Verbundenheit steht die Bau- und Sparverein Ravensburg eG mit seiner Erfahrung und seinem Team aus Immobilienprofis dem Landkreis Ravensburg -mit seinem gesamten Leistungsspektrum- partnerschaftlich zur Verfügung. Für alle Bereiche zum Thema „Wohnen“ werden seit über einhundert Jahren bedarfsorientierte Lösungen entwickelt. **Bau- und Sparverein = Partner des Landkreises!**

Dr. Hans Gerstlauer
Aufsichtsratsvorsitzender

Marc Ullrich
Vorstandsvorsitzender

Lothar Reger
Vorstand

Referenzen

- ➔ 3.000 Wohnungen/Eigenheime als Bauträger gebaut
- ➔ 300 städtische Wohnungen im bewohnten Zustand modernisiert
- ➔ Projektierung Ortsentwicklung Bavendorf
- ➔ Privatisierung der städtischen Wohnsiedlung Ravensburg-Aigen
- ➔ Erschließung und Vermarktung Neubaugebiet Ravensburg-Bremhag
- ➔ Kooperationspartner „Wohnen“ Stiftung Liebenau, ZfP, Kreissparkasse
- ➔ Generalmietvertrag mit Oberschwabenklinik für 80 Mitarbeiterwohnungen
- ➔ Investitionsvolumen 39.507 Mio. € seit 2000
- ➔ Bundesforschungsprojekt: „Silqua - Altern und Versorgung im nachbarschaftlichen Netz eines Wohnquartiers“