



Die ausführliche Geschichte der BGZ

23.11.1919

Besprechung zwischen dem Vorsitzenden der Ortsgruppe des Reichsbunds der Kriegsbeschädigten, Herrn Alfred Lotterer, dem Architekten, Herrn Karl Weckerle, und dem Kaufmann, Herrn Robert Jacob, mit dem Ziel, für den dringend benötigten Wohnungsbau in Zuffenhausen eine Genossenschaft zu gründen.

Der erste Weltkrieg war zu Ende. Viele Rückwanderer aus den durch den Versailler Vertrag verloren gegangenen Gebieten, insbesondere aus Elsaß-Lothringen, suchten auch in Zuffenhausen ein neues zu Hause. Erschwerend kam hinzu, dass schon während des Krieges das Regiment 126 von Straßburg nach Zuffenhausen verlegt worden war und für die Familien der Offiziere zusätzliche Wohnungen beschafft werden mussten.

26.11.1919

Beschluss des Gemeinderats der damals noch selbständigen Stadt Zuffenhausen, einen Gründungsausschuss zu bilden, in den die Herren Lotterer, Jacob und das Gemeinderatsmitglied, Herr Remmele, berufen wurden.

08.12.1919

Herr Baurat Daser vom Verband Württembergischer Wohnungsunternehmen sprach in einer öffentlichen Veranstaltung über das Thema "Wohnungsnot und Gemeinnützige Baugenossenschaft."

11.12.1919

Bei einer Gemeinderatssitzung wurde beschlossen, einer zu gründenden Genossenschaft mit 100 Geschäftsanteilen beizutreten und dieser Genossenschaft bei Fragen des Grunderwerbs sowie bei der Baustoff- und Geldbeschaffung jederzeit beiseite zu stehen.

22.12.1919

Gründungsversammlung im Gasthaus "Zum Adler"

Sie ist vom Stadtschultheißenamt einberufen und von Stadtschultheiß Herrn Max Gutenkunst geleitet worden. Die von den 90 Versammlungsteilnehmern einstimmig gegründete Genossenschaft führte den Namen:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Zuffenhausen e.G.m.b.H

Der Geschäftsanteil wurde auf dreihundert Papiermark festgesetzt. Der Vorstand wurde aus 5 Personen gebildet, von denen drei durch die Generalversammlung gewählt und zwei vom Gemeinderat bestimmt wurden. Gewählt wurden die Herren Lotterer, Weckerle und Jacob. Als Vertreter des Gemeinderats wurden die Herren Ölkrug und Gutbrod bestimmt. Die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde auf 11 festgesetzt. Hiervon wurden 7 Mitglieder von der

Generalversammlung gewählt und 4 Mitglieder vom Gemeinderat aus seinen eigenen Reihen benannt.

Die Eröffnungsbilanz schloss mit Aktiven und Passiven von 455,-- Mark.

02.02.1920

Eintrag der Neugründung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Ludwigsburg.

1920 - 1923

Bau der ersten Wohnungen und Erwerbshäuser trotz Inflation. Bereits 3 Jahre nach der Gründung waren mit Unterstützung der Stadt Zuffenhausen entstanden: Der "Stammheimer Block", bestehend aus 64 Wohnungen und einem Laden, die "Hördsiedlung", bestehend aus 16 Reichsheimstätten und die "Frauenstegsiedlung", bestehend aus 14 Ein- und 10 Zweifamilienhäusern.

31.12.1923

Inflationsbedingt schloss die Jahresrechnung mit 1.132.334.871.363.600 Mark ab. In der Goldmarkeröffnungsbilanz zum 01.01.1924 waren die Vermögenswerte dagegen mit 243.280 Goldmark ausgewiesen.

1925 - 1931

Nach der Währungsreform kam es zu einem wirtschaftlichen, geistigen und kulturellen Aufbruch, der aber nur von kurzer Dauer war und mit der Weltwirtschaftskrise wieder endete. Die Genossenschaft baute in dieser Zeit 163 Mietwohnungen in 11 Objekten.

28.05.1927

Zur Beschaffung von Kapital beschloss die Mitgliederversammlung die Einführung einer Spareinrichtung.

07.07.1928

Der Gemeinderat verzichtete auf seine Stimmrechte in Vorstand und Aufsichtsrat. Die frei gewordenen Mandate wurden nicht wieder besetzt. So konnte die Zahl der Vorstandsmitglieder auf 3 und die der Aufsichtsratsmitglieder auf 7 reduziert werden. Erstmals wurde die Ausschüttung einer Dividende beschlossen. Sie betrug 4 Prozent.

18.11.1929

Unter diesem Datum heißt es in einem im Stadtarchiv aufbewahrten Manuskript: "Am 16. und 17. November wurde in hiesiger Stadt zu Ehren des 10-jährigen Bestehens der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Zuffenhausen der 20. Verbandstag der Gemeinnützigen Bauvereine Württembergs unter zahlreicher Beteiligung aus allen Orten abgehalten. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft hier, welche mit Stolz auf die von ihr geschaffenen Werke in der kurzen Zeit ihres Bestehens zurückblicken kann, hat aus diesem Anlass eine schön ausgearbeitete Festschrift herausgegeben."

01.04.1930

Die umfangreichen Geschäfte konnten ehrenamtlich nicht mehr bewältigt werden. Als erster hauptberuflicher Geschäftsführer wurde Herr Brauch bestellt.

01.12.1930

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz trat in Kraft. Der Genossenschaft wurde die Gemeinnützigkeit durch Beschluss der Anerkennungsbehörde vom 11.10.1932 mit Wirkung vom 04.08.1932 zuerkannt.

01.04.1931

Die Vereinigung der Stadt Zuffenhausen mit der Stadt Stuttgart aufgrund des Eingemeindungsvertrags vom 29.11./04.12.1929 wurde wirksam. Die Interessen der Genossenschaft bezüglich der Beschaffung von Grundstücken und Kapital wurden angemessen berücksichtigt.

1933 - 1935

Nach dem Ermächtigungsgesetz vom 23.03.1933 wurden sämtliche gemeinnützige Wohnungsunternehmen der Aufsicht nationalsozialistischer Funktionäre unterstellt, im Zuge der Gleichschaltung in den Besitz der deutschen Arbeiterfront überführt und dem Reichsarbeitsministerium zugeordnet. Der Geschäftsführer, Herr Albert Brauch, die Mitglieder des Vorstandes und 6 Mitglieder des Aufsichtsrates wurden abgesetzt. Die Ergänzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde ohne Anhörung der Mitglieder, zum Teil durch Benennung von Nichtmitgliedern, vorgenommen. Die Geschäftsführung oblag Herrn Gotthilf Mader. Die Neubautätigkeit war lahmgelegt.

01.07.1935

Übernahme der Geschäftsführung durch Herrn Otto Thumm, der sich bereits als Stadtpfleger von Zuffenhausen um den Eingemeindungsvertrag verdient gemacht hatte.

1936 - 1941

Unter der Leitung von Herrn Otto Thumm normalisierten sich die Verhältnisse. Die Bautätigkeit wurde wieder aufgenommen. Erstellt wurden insgesamt 151 Wohnungen und ein Laden. Das zentrale Objekt war die Parksiedlung (Achardweg) mit 127 Wohnungen und dem Laden in 21 Häusern. Gefördert wurde das Projekt im Rahmen des damaligen Arbeiterwohnstättenbaus.

31.12.1941

Auf Anordnung der Reichsregierung musste die Spareinrichtung aufgegeben werden.

1941 - 1945

Die Kriegseignisse ließen neben der Bewirtschaftung des Miethausbesitzes nur noch den Umbau geeigneter Räume zu Luftschutzzwecken und die Durchführung der dringendsten Reparaturen zu. Neubautätigkeit war nicht mehr möglich.

1945 - 1948

Am Ende des Zweiten Weltkrieges waren 43 Wohnungen bis zu 50 Prozent zerstört. Vorstand und Aufsichtsrat mussten ihre Arbeit vorübergehend einstellen. Kommissarisch wurde die Genossenschaft während dieser Zeit durch das seitherige Vorstandsmitglied, Herrn Otto Thumm, verwaltet. Es galt, die zerstörten Gebäude vor schädigenden Witterungseinflüssen zu schützen, was nur durch tatkräftige Selbsthilfe der Bewohner gelang. Umfassende Reparaturen waren nicht möglich, weil Baustoffe Mangelware blieben. Am blühenden Schwarzmarkt, auf dem es Ware nur gegen Ware gab, konnte sich die Genossenschaft nicht beteiligen, weil sie nur schlechtes Geld zu bieten hatte. Das Wohnungselend bekam durch einen riesigen Zustrom von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen Notstandscharakter.

1948 - 1956

Die Währungsreform vom 20. Juni 1948 und die damit einher gegangene Einführung des Sozialen Marktwirtschaft Ludwig Erhardts schufen die Grundlagen für einen geordneten Wiederaufbau Deutschlands, die Integration von Millionen von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen sowie für ein lange andauerndes, gesundes Wirtschaftswachstum. Das erste Wohnungsbaugesetz vom 27.04.1950 verfolgte das ehrgeizige Ziel, in sechs Jahren den Bau von 1,8 Millionen Wohnungen zu fördern. Die Genossenschaft hat von dem Angebot regen Gebrauch gemacht und in dieser Zeit 455 weitere Mietwohnungen erstellt.

Im Jahr 1953 gründete die Genossenschaft eine 100-prozentige Tochtergesellschaft, die

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Zuffenhausen mbH.

Die Gesellschaft diente als Auffanggesellschaft für die Übernahme von 100 Wohnungen und 5 Garagen in Stuttgart-Rot aus der Liquidationsmasse der GWG Schwaben e.G.m.b.H. in Stuttgart. Da die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft Schwaben bereits mit ihren Haftsummen zur Zahlung herangezogen worden waren, hatten sie das Vertrauen in eine Genossenschaft verloren und stimmten deshalb nur der Übernahme durch eine Gesellschaft zu.

Nach dem Bau von 64 weiteren Wohnungen in Ditzingen hat die Gesellschaft zum 01.01.1970 aus Gründen der Rationalisierung ihren gesamten Bestand an Mietwohnungen auf die Genossenschaft übertragen. Die Geschäftstätigkeit der Folgejahre bestand aus der Vorbereitung des Baus eines Pflegeheims, das später von der Genossenschaft erstellt wurde, sowie aus dem Bau von 38 Kaufeigentumswohnungen in 5 Objekten und 11 Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften. Für die Kaufeigentumswohnungen wurde auch die WEG-Verwaltung übernommen.

1957 - 1962

Die Neubautätigkeit geriet in eine ruhigere Phase. Wegen des Preisstopps für unbebaute Grundstücke waren private Eigentümer nicht mehr verkaufsbereit. Städtische Grundstücke konnten nicht in dem von der Genossenschaft gewünschten Umfang zur Verfügung gestellt werden. Erschwerend kam hinzu, dass das II. Wohnungsbaugesetz vom 27.06.1956 der Förderung von Eigentumsmaßnahmen Vorrang einräumte. Um weitere Neubautätigkeit betreiben zu können, beschlossen die Verwaltungsorgane eine Ausweitung des Arbeitsgebietes auf benachbarte Markungen, was ohne Satzungsänderung nicht möglich war. Dennoch musste die Neubautätigkeit eingeschränkt werden. Es entstanden in dieser Periode 96 Wohnungen in Stuttgart-Mönchfeld, 13 Kaufeigenheime in Stuttgart-Zuffenhausen und 80 Wohnungen in Stuttgart-Rot, darunter der sog. Ödheimer Block, das erste Gebäude der Genossenschaft mit Flachdach, Aufzügen, Waschhaus, zentraler Heizung und Warmwasserversorgung, Hausmeisterbetreuung und Müllabwurfanlage.

1963 - 1969

Es war die Zeit der Realisierung des "Julius-Brecht-Hochhauses", das zusammen mit dem Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG erstellt wurde. Der erdbebensicher gebaute Wohngigant umfasst 440 Wohnungen in 22 Geschossen, wovon 220 Einheiten auf die BGZ entfallen. Das Objekt war zu dieser Zeit das höchste Hochhaus im sozialen Wohnungsbau in Deutschland. Gleichzeitig wurde in Ditzingen ein Bauprogramm abgewickelt, das aus 85 Mietwohnungen in 5 Häusern bestand.

1970 - 1980

Die Geschäftstätigkeit wurde mit weiteren Großprojekten fortgeführt. Neben einer kleinen Wohnanlage mit 11 Eigentumswohnungen entstanden in dieser Zeit 82 Mietwohnungen und 143 Tiefgarageneinstellplätze auf dem Gelände der Julius-Brecht-Hochhauses, 128 Kaufeigentumswohnungen mit ebenso vielen Kfz-Einstellplätzen im Baugebiet Mönchsberg/Rappenberg sowie 43 betreute Altenwohnungen im selben Baugebiet.

Mit steigendem Lebensstandard gingen größere Ansprüche an den Wohnkomfort einher. Dagegen waren unsere Neubauten bis zu den frühen 50-er Jahren in der Regel nicht mit Einzelbädern ausgestattet. Die Wände und Decken waren hellhörig und schlecht isoliert. Die Wohnungen wurden im Allgemeinen mit Einzelöfen beheizt, wobei nicht jeder Raum über einen Ofen verfügte. Die Genossenschaft musste sich den Problemen stellen. Neben der Neubautätigkeit begann eine umfangreiche Modernisierungstätigkeit, die bis heute anhält.

Im Jahr 1970 wurde eine eigene Malerwerkstätte eingerichtet, die zeitweise mit bis zu 6 Malern besetzt war. Ausgeführt wurden von dieser Gruppe nicht nur Malerarbeiten. Vielmehr wurden auch Wärmedämmfassaden angebracht, Isolationsarbeiten durchgeführt und kleinere Betonsanierungsarbeiten vorgenommen.

1981 - 1989

Die Dekade war von stetigem Wachstum sowie von reger Neubau- und Modernisierungstätigkeit gekennzeichnet. Entstanden sind in dieser Zeit 12 Miethäuser mit insgesamt 367 zeitgerechten Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Erstmals wurde die Neubautätigkeit auf die Stadtbezirke Hedelfingen (Rohracker), Weilimdorf und Stammheim ausgeweitet.

In den Büroräumen der Genossenschaft, die seit 1953 im Mietwohngebäude Brackenheimer Str. 8 untergebracht waren, konnte ein moderner Geschäftsbetrieb nicht mehr kundenorientiert abgewickelt werden. Sie waren in jeder Beziehung zu eng geworden. Angeboten hat sich ein Anbau an den Ödheimer Block, für den sich der Grund und Boden bereits im Eigentum der Genossenschaft befand. Der Anbau hat die postalische Adresse Tapachstraße 1. Er beherbergt seit 1983 unsere Geschäftsstelle.

ab 1990

Mit dem Steuerreformgesetz 1990 wurde die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen ersatzlos aufgehoben. Damit sind einerseits alle gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen entfallen, andererseits ist aber auch die volle Steuerpflicht eingetreten. Zwar gab es die Möglichkeit, den Status einer sog. Vermietungsgenossenschaft mit nur partieller Steuerpflicht anzunehmen. Der Preis für diese teilweise Steuerpflicht bestand jedoch in erneuten Beschränkungen der Geschäftstätigkeit, die weder mit unserer Tradition als Bauträger noch mit unseren strategischen Zielen vereinbar waren. Die Geschäftspolitik, die seither von versorgungswirtschaftlichen Elementen bestimmt war, hatte sich zunehmend an marktwirtschaftlichen Strategien zu orientieren.

Die neue Situation erforderte eine umfassende Änderung der Satzung, die in der außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 13.11.1990 vorgenommen wurde. Im Sinne der Firmenwahrheit musste das Wort "Gemeinnützig" aus dem Firmennamen entfallen. Die Genossenschaft firmiert seither

Baugenossenschaft Zuffenhausen eG.

Aus freien Stücken haben die Verwaltungsorgane der neuen Satzung folgende Präambel vorangestellt:

"Ungeachtet der ersatzlosen Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 durch das Steuerreformgesetz von 1990 sieht sich die Genossenschaft auch weiterhin sozial verantwortlichem Handeln zum Wohle ihrer Mitglieder verpflichtet."

Mit der ersatzlosen Streichung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist auch unsere Tochtergesellschaft voll steuerpflichtig geworden. Nachdem die Genossenschaft auf den Status einer Vermietungsgenossenschaft verzichtet hatte, gab es für die Gesellschaft keine Geschäfte mehr, die nicht auch die Genossenschaft hätte betreiben können. Andererseits fielen die unternehmensbezogenen Verwaltungskosten sowohl für die Genossenschaft als auch für die Gesellschaft, also doppelt an. Es war mithin vernünftig, die Gesellschaft zu liquidieren und ihr Vermögen der alleinigen Gesellschafterin, der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG, zu übertragen. Am 31. Mai 1994 fand die Liquidation ihren Abschluss.

Probleme bereitete unsere im Jahr 1970 installierte Malerwerkstätte. Schwierig war deren Auslastung im Winter, weil in dieser Jahreszeit witterungsbedingt nur innen gearbeitet werden kann. Auch waren immer schärfer werdende Vorschriften für den Schutz unserer Umwelt einzuhalten. Unsere Werkstätten und Sozialräume entsprachen nicht mehr modernen Erfordernissen. Außerdem waren für Arbeitsgeräte und Gerüstmaterial keine Lagermöglichkeiten vorhanden. Wir standen vor der Wahl, entweder umfangreiche Investitionen zu tätigen oder auf den Regiebetrieb zu verzichten. Schweren Herzens haben wir uns für die zuletzt genannte Alternative entschieden. Die Auflösung fand zum 31. März 1993 zu sozialverträglichen Bedingungen statt. Unsere Malerarbeiten lassen wir seitdem wieder komplett von Fremdfirmen ausführen.

Ausgebaut haben wir unsere Serviceleistungen für Mieter. Gartenpflege, Laubbeseitigung, Gehwegreinigung, Schneeräumung, Reinigung von Untergeschoßräumen sind Arbeiten, die Mietern heute nicht mehr ohne weiteres zugemutet werden können. Auch bei der Ausführung von Kleinreparaturen lassen wir unsere Mieter nicht alleine. In den meisten Fällen übernehmen wir solche Reparaturen selbst. Aus solchen und anderen Gründen haben wir unsere Hausmeisterdienste und Hausreinigungsdienste systematisch verstärkt. Durch die Einrichtung eines Bereitschaftsdienstes für Notfälle sind unsere Wohnungsnutzer täglich, auch an Sonn- und Feiertagen, rund um die Uhr betreut.

Gebaut wurden ab 1990 weitere 95 Mietwohnungen in 8 Objekten. Das Schwergewicht unserer Arbeit ist gegenwärtig mangels geeigneter Fördermöglichkeiten nicht mehr die Neubautätigkeit, sondern die umfassende Modernisierung älterer Gebäude. Sie erfordert den vollen Einsatz unserer Kräfte und unserer finanziellen Möglichkeiten.

Daneben haben wir den Bau von Eigentumsmaßnahmen nie aufgegeben. Engagiert sind wir vor allem im städtischen Programm "Preiswertes Wohneigentum", mit dem die Stadt Stuttgart jungen und kinderreichen Familien zu preisgünstigen Eigenheimen verhilft, die von Bauträgern erstellt werden. Mehr als 230 Reihenhäuser haben wir in diesem Programm vollendet und an glückliche Familien übergeben.

Die Bereiche Sicherung der Bestände, Ausbau der Service-Leistungen und Bau von Eigentumsmaßnahmen sind eine Daueraufgabe, die uns auch in den folgenden Jahren ganz beanspruchen wird.