



Bau- und  
WohnungsVerein  
Stuttgart

# DER BWV STELLT SICH VOR.

---

**SIEDLUNG OSTHEIM**  
DIE WIEGE DES BWV, IN DER  
MITTE DIE GESCHÄFTSSTELLE



## AUF EINEN BLICK

---



### GRÜNDUNG

1866 ALS „VEREIN FÜR DAS WOHL DER ARBEITENDEN KLASSEN“ VON EDUARD PFEIFFER



### RECHTSFORM

JURISTISCHE PERSON, AUFGRUND KÖNIGLICHER VERLEIHUNG VOM 1. NOVEMBER 1883 – HAT DEN CHARAKTER EINER STIFTUNG



### AUFGABE

BAU UND BEWIRTSCHAFTUNG VON MIETWOHNUNGEN, DIE DER WOHNUNGSVERSORGUNG BREITER SCHICHTEN DER BEVÖLKERUNG DIENEN



### MITARBEITER

DER BAU- UND WOHNUNGSVEREIN STUTTART BESCHÄFTIGT 70 MITARBEITER UND BILDET ZUDEM IMMOBILIENKAUFLEUTE AUS



### WOHNUNGSBESTAND

RUND 5.000 MIETWOHNUNGEN IN STUTTART UND UMGEBUNG



### SOZIALE PROJEKTE

WOHNCAFÉ IN STUTTART-OST, BÜRGERTREFF IN GABLENBERG, NACHBARSCHAFTSTREFF IN BAD CANNSTATT, MEHRERE KINDERTAGESSTÄTTEN IN STUTTART-OST



### BAUAKTIVITÄTEN

JÄHRLICHES MODERNISIERUNGS- UND NEUBAUVOLUMEN VON RUND 25 MIO. €

## DER VORSTAND

---



### JÜRGEN OELSCHLÄGER

Die Anpassung unserer Lebens- und Arbeitswelt an den ökologischen und gesellschaftlichen Wandel ist die Herausforderung unserer Zeit. Mit unserer Geschäftspolitik stellen wir uns dieser Verantwortung.

### MAIKE JUTRZINSKI

Historie und Tradition, verankert in unseren satzungsmäßigen Zielen, ermöglichen es uns, auch zukünftig einen Beitrag zur sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung zu leisten. Engagiert und optimistisch blicken wir daher in die Zukunft.



## INHALT

- 3 VORWORT
- 4 DER BWV IN BILDERN
- 6 DER BWV GESTERN
- 8 DER BWV HEUTE
- 10 MITARBEITER BEIM BWV
- 12 MIETER BEIM BWV
- 14 NACHHALTIGE BESTANDSPFLEGE
- 16 QUARTIERSBELEBUNG
- 18 QUARTIERSMANAGEMENT
- 20 NACHVERDICHTUNG
- 22 ÖKOLOGISCHES BAUEN & WOHNEN
- 24 DENKMALSCHUTZ
- 26 KONTAKT
- 27 IMPRESSUM

## UNSERE WERTE IM BLICK

Die Gründungssatzung des „Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen“ wirkungsvoll inszeniert in der BWV Geschäftsstelle.

## DER VORSTAND



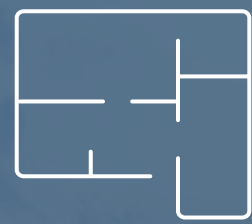
### JÜRGEN OELSCHLÄGER

Die Anpassung unserer Lebens- und Arbeitswelt an den ökologischen und gesellschaftlichen Wandel ist die Herausforderung unserer Zeit. Mit unserer Geschäftspolitik stellen wir uns dieser Verantwortung.

### MAIKE JUTRZINSKI

Historie und Tradition, verankert in unseren satzungsmäßigen Zielen, ermöglichen es uns, auch zukünftig einen Beitrag zur sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung zu leisten. Engagiert und optimistisch blicken wir daher in die Zukunft.

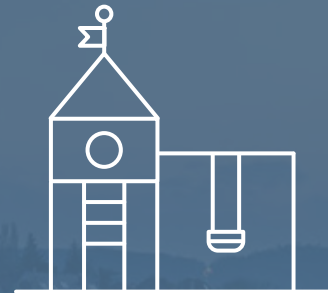




> 321.000 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE**

**4**



**KITAS**

1.400  
**PERSONEN  
ÜBER  
65 JAHRE**



1.000 **BÄUME  
IM BESTAND**



30 m<sup>2</sup>

**PRO PERSON**



415  
**BARRIEREFREIE  
WOHNUNGEN**



**LADINFRASTRUKTUR FÜR  
E-BIKES & LASTENRÄDER**



**MITEINANDER  
QUARTIERE  
GESTALTEN**



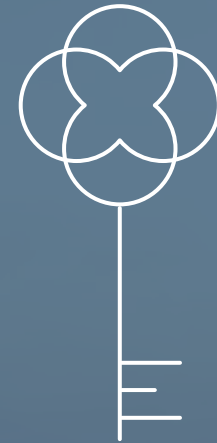
**FAMILIEN-  
FREUNDLICH**

29  
**SPIELPLÄTZE**

**FORTSCHRITTLICHES  
DENKEN**



200.000 m<sup>2</sup> **AUSSENANLAGEN & GRÜNFLÄCHEN**

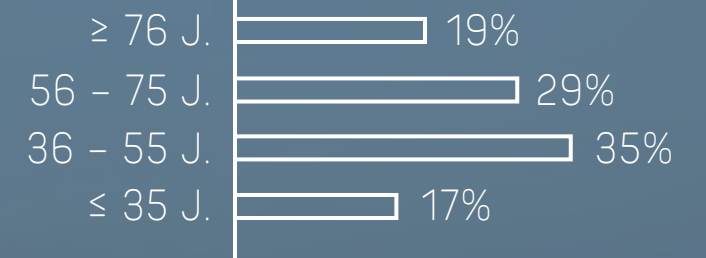


**BIO-LADEN**



**WOHNCAFÉ**

**WOHNEN FÜR GENERATIONEN**



**88 HÄUSER UNTER DENKMALSCHUTZ**



3.200

**GÄRTEN &  
BALKONE**

72 **MITARBEITER**



4.779

**WOHNEINHEITEN  
IN 653 OBJEKTEN**

24.000 m<sup>2</sup> (+8%)  
**NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL**



800 € **PRO MITARBEITENDEM  
FÜR AUS-, WEITER- UND  
FORTBILDUNG**



3.200 **VERANSTALTUNGEN**



**GRÜNDUNG**  
8. MÄRZ 1866



40.000 m<sup>2</sup>

**DACHFLÄCHE**

**NATIONALITÄTEN**

**85**



# SOZIALE WURZELN ...



WEITERE INFORMATIONEN  
ZUR SIEDLUNG OSTHEIM  
UND ZU EDUARD PFEIFFER  
FINDEN SIE HIER.

## „VEREIN FÜR DAS WOHL DER ARBEITENDEN KLASSEN“

Unter dieser Bezeichnung nahm die Idee Eduard Pfeiffers am 8. März 1866 Gestalt an. Der Stuttgarter Geschäftsmann, Genossenschaftler und Sozialreformer konnte über 100 einflussreiche und finanzstarke Mitglieder aus Adel und Bürgertum für sein Projekt gewinnen. Zweck des Vereins war die „Förderung der Interessen und Hebung der sittlichen und wirtschaftlichen Zustände der arbeitenden Klassen“. Die Hauptaufgaben lagen im Bereich der Bildung, Ernährung und Hygiene, vor allem aber in der Verbesserung der Wohnsituation. Inspiriert von Pfeiffers Reisen, sollte in den 1890er Jahren in Stuttgart-Ost die „Kolonie Ostheim“ entstehen – guter Wohnraum, günstig errichtet.

Pfeiffer und der Verein sahen darin nicht nur eine bautechnische Herausforderung. Auch unter ästhetischen Gesichtspunkten sollte die Siedlung die Arbeiterschaft an das bürgerliche Leben heranführen. Die Architekten entwarfen vier verschiedene Aufrissformen, durch kleine Variationen wirkte jedoch jedes Haus anders und individuell. Mit der außergewöhnlichen Siedlung hatte der Verein das Gesicht Stuttgarts maßgeblich mitgeprägt.

## HISTORISCHE MEILENSTEINE SOZIALER PROJEKTE

**1870** \_ Gründung der „Stuttgarter Waschanstalt“.

**1874** \_ Eröffnung der Volksküche, die den Besuchern hochwertiges und gesundes Essen für kleines Geld bietet.

**1890** \_ Das Männerwohnheim in der Heusteigstraße 45 wird eröffnet und bietet 240 Arbeitern einen Schlafplatz.

**1912** \_ Aufgrund der hohen Nachfrage entsteht ein weiteres Heim: Das Ledigenheim bietet rund 200 Bewohnern eine Unterkunft.



STUTTGARTER WASCHANSTALT 1870



VOLKSKÜCHE 1874



MÄNNERWOHNHEIM 1890



# ... DIE BIS HEUTE TRAGEN.

## PFEIFFERS WERTE IM HIER UND JETZT

Über 150 Jahre nach der Gründung des Vereins sind viele Ideen und Visionen Eduard Pfeiffers Realität geworden. Für den Bau- und Wohnungsverein Stuttgart bleibt es die Hauptaufgabe, guten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie das Wohnumfeld attraktiv zu gestalten und ein dauerhaftes, selbstbestimmtes Wohnen in einer starken Gemeinschaft zu ermöglichen. Deshalb bereichert der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart seinen Wohnungsbestand durch Orte der sozialen Begegnung. Dazu gehören Kindertagesstätten genauso wie Einrichtungen für Senioren sowie Mehrgenerationenhäuser.

## AKTUELLE SOZIALE PROJEKTE

- Mehrgenerationenkonzept mit Kindertagesstätte und Mietercafé in Ostheim
- Seniorenwohnanlage Stuttgart-Ost
- Bürgertreff Gablenberg
- Nachbarschaftstreff Birkenäcker
- Spenden an Schulen, Kindergärten etc.
- Mitgründung des Vereins für integrative Wohnformen e.V.
- Bürgertreff Winnenden-Schelmenholz



SOMMERFEST DES WOHNCAFÉS OSTHEIM



NACHBARSCHAFTSTREFF BIRKENÄCKER



GYMNASTIK IN DER SENIORENWOHNANLAGE





»NICHT HÖHER, SCHNELLER, WEITER,  
SONDERN BESTÄNDIG, FAIR,  
ZUVERLÄSSIG UND MENSCHLICH.  
DAS MAG ICH AM BWV.«



# MENSCHEN IM MITTELPUNKT.

## MITARBEITER BEIM BWV.

### GEGEN DEN TREND: SOZIALE VERANTWORTUNG STATT PROFITDENKEN

Man wohnt nicht nur gern beim BWV, man arbeitet auch gern hier. Denn wie unseren Mietern möchten wir auch unseren Mitarbeitern die bestmöglichen Lebensumstände schaffen. Neben unseren kaufmännischen und technischen Bereichen gibt es auch einen Regiebetrieb für handwerkliche Berufe wie Schreiner, Maurer oder Gärtner. Und wir bilden aus: Dabei durchlaufen unsere zukünftigen Immobilienkaufleute alle Abteilungen, um so einen tiefen Einblick in die Unternehmensprozesse zu erlangen.

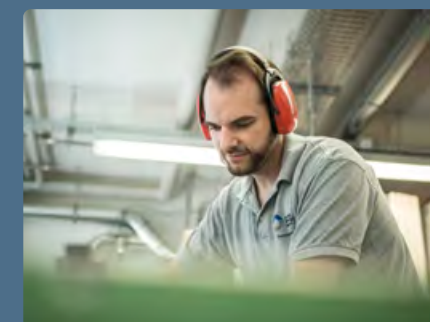
Beim BWV arbeitet man in einer kollegialen, familiären Atmosphäre, mit kurzen Dienstwegen und langen Anstellungsverhältnissen. Gute Sozialleistungen sind ebenso selbstverständlich wie Möglichkeiten der beruflichen Fortbildung.



PROJEKTBSPRECHUNG BEIM BWV



IM AUSTAUSCH MIT DEM VORSTAND



BAUHOF-MITARBEITER IN DER WERKSTATT



BAULEITER VOR ORT AUF DER BAUSTELLE



# MENSCHEN IM MITTELPUNKT.

## MIETER BEIM BWV.

### BAU- UND WOHNUNGSVEREIN STUTTGART: DER FAIRMIETER

Mieter beim BWV zu sein, bedeutet nicht nur, auf guten, gepflegten Wohnbestand und bezahlbare Mieten zu treffen, sondern auch auf Mitarbeiter, die sich den Bedürfnissen und Anliegen der Menschen annehmen. Wichtig ist uns dabei, mit allen Mietern auf Augenhöhe zu kommunizieren – interessiert, einfühlsam, verständnisvoll, pragmatisch und fair. So werten wir es als besonderen Erfolg, dass wir jährlich zwischen 20 und 30 Mietern zu ihrem 50-, 60- oder sogar 70-jährigen Mieterjubiläum gratulieren dürfen.



MITARBEITER HENRY MÜNCH GRATULIERT LUCIE WALTER ZUM 60-JÄHRIGEN MIETERJUBILÄUM



FAMILIE KRUMMEL



WERNER SINGVOGEL



FAMILIE SHOUKRI/GARROD





**EINGEBETTET INS ORTSBILD**  
NEUBAUPROJEKT KLEINBOTTWARER HOF  
FREIBERG AM NECKAR

# GEKOMMEN, UM ZU BLEIBEN.

WIR SETZEN AUF NACHHALTIGE  
BESTANDSPFLEGE.

Unsere Projekterfahrung bringen wir sowohl im Planen und Bauen als auch im Gebäudemanagement ein. Dazu stehen uns eigene Architekten, Ingenieure und ein engagiertes Hausbewirtschaftungsteam zur Verfügung. Unser umfangreiches Know-how ermöglicht eine professionelle Realisierung von kleinen bis zu komplexen Modernisierungs- und Neubauprojekten. Wir nehmen Ihren Bedarf auf und entwickeln gemeinsam mit Ihnen ein ganzheitliches Konzept. Dabei kooperieren wir gerne mit Partnern vor Ort und bringen uns langfristig in das Gemeindeleben ein.

Durch unsere Rechtsform sind wir in unseren Entscheidungen frei. Unser jährlich erwirtschafteter Jahresüberschuss wird nicht ausgeschüttet, sondern fließt zu 100 % in die Ergebnismrücklagen, die wiederum in Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert werden. Alles nach der Devise: Nachhaltig bauen und langfristig vermieten statt schnellem Profit und hoher Rendite. So kommt unser Gewinn unseren Mietern in Form von Wohnqualität zugute.

- Hohe Qualität beim Bauen und Planen
- Nachhaltige Pflege u. a. durch eigenen Bauhof
- Keine Gewinnausschüttung, sondern Reinvestition in Modernisierung und Instandhaltung



# WOHNEN ENDET NICHT AN DER HAUSTÜR.

## QUARTIERSBELEBUNG DURCH ATTRAKTIVES GEWERBE.

Sich an einem Ort wohlfühlen, hängt nicht nur vom Zuschnitt der eigenen Wohnung ab. Auch eine gute Hausgemeinschaft und die positive Stimmung des Viertels spielen eine wesentliche Rolle. Deshalb denken wir in Quartieren: Bei jeder Maßnahme betrachten wir das gesamte Wohnumfeld und entwickeln maßgeschneiderte Lebensräume für heutige und zukünftige Bewohner. Dazu gehört auch die Ergänzung unseres Wohnungsbestands durch Gewerbeeinheiten, die das Viertel beleben und das Wohnen attraktiver machen. Gern nehmen wir auch Ihren Bedarf auf – und entwickeln gemeinsam mit Ihnen passende Lösungen.

- Maßnahmen zur Belebung des Quartiers
- Ansiedlung von nützlichem und sozial relevantem Gewerbe
- Bedarfsanalyse zur Entwicklung maßgeschneiderter Lebensräume



»WELTLADEN FAIROST« OSTHEIM



»KIOST« KIOSK AM OSTENDPLATZ



»SCHWARZMAHLER« OSTHEIM



EISDIELE »ZUR SCHLECKEREI« OSTHEIM



**QUARTIERSBELEBUNG**  
OSTEND- & EDUARD-PFEIFFER-PLATZ  
STUTTART-OST



# AUF GUTE NACHBARSCHAFT.

QUARTIERSMANAGEMENT: GEMEINSCHAFT MACHT WOHNEN LEBENSWERTER.

Als soziales Wesen braucht der Mensch den Kontakt und den Austausch mit anderen. Ein intaktes soziales Gefüge löst viele gesellschaftliche Probleme, bevor sie entstehen. Mit Begegnungsstätten – wie zum Beispiel Mietercafés und Nachbarschaftstreffe – Kindertagesstätten und Quartiersfesten, aber auch mit barrierefreien Wohnungen oder Co-Working-Spaces fördern wir bewusst die Begegnung von Jung und Alt, von unterschiedlichen Kulturen und Lebensweisen, um das Wohnen in der Gemeinschaft lebenswerter zu machen.

- Schaffung von Begegnungsstätten, Kindertagesstätten usw.
- Raum für neue Lebens- und Arbeitskonzepte
- Förderung der Gemeinschaft durch Quartiersfeste etc.

**GEMEINSAMES FEST**  
DES WOHNCAFÉS OSTHEIM  
MIT DER KITA 14



# ERSCHWINGLICHEN WOHNRAUM SCHAFFEN.

## NACHVERDICHTUNG – RICHTIG GEMACHT.

Steigende Mieten und fehlender bezahlbarer Wohnraum sind vor allem in Stuttgart ein Problem, dem man oft nur mit ressourcen- und flächenschonender Nachverdichtung begegnen kann. Dabei konnten wir bereits viel Erfahrung sammeln. Für die Nachverdichtung der Darmstädter Straße in Bad Cannstatt erhielt der BWV von der Architektenkammer Baden-Württemberg eine Auszeichnung für Beispielhaftes Bauen, als „wunderbares Beispiel für eine behutsame Weiterentwicklung von Siedlungen aus der Nachkriegszeit“.

- Erfolgreiche Nachverdichtung, richtig gedacht und gemacht
- Chancen nutzen für barrierefreies und umweltfreundliches Bauen und Wohnen
- Aufwertung des ganzen Viertels durch Quartiersplätze und Begegnungsstätten

HAUSBETREUERBÜRO: DER  
ANSPRECHPARTNER VOR ORT

NACHBARSCHAFTSTREFF  
BIRKENÄCKER

VIEL GRÜNFLÄCHE TROTZ  
NACHVERDICHTUNG

PLATZ FÜR SPIEL  
UND BEGEGNUNG

**NACHVERDICHTUNG**  
DARMSTÄDTER STRASSE 1-7 UND  
WETZLARER STRASSE 14  
STUTT GART BAD CANNSTATT



# BAUEN FÜR MENSCH UND UMWELT.

WIR SETZEN AUF ÖKOLOGISCHE KONZEPTE FÜRS BAUEN UND WOHNEN.

Ob Holzbau, Bauen mit Recycling-Beton, die Nutzung regenerativer Energiequellen wie Geothermie oder Photovoltaik, Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit... Beim Bauen und Wohnen eröffnen sich unzählige Möglichkeiten, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Wir sind allen ökologischen Konzepten gegenüber aufgeschlossen.

- Bestandsweite Prüfung und Ausstattung der Gebäudedächer mit Photovoltaikanlagen
- Erfahrung bei der Umsetzung ökologischer Konzepte
- Einsatz von Recycling-Beton

**PHOTOVOLTAIKANLAGE**  
BALTHASAR-NEUMANN-STRASSE 10-12  
STUTTART-FREIBERG



# DEN DENKMALSCHUTZ IN DEN GENEN.

BEIM BWV FINDET ALTES UND NEUES  
GUT ZUSAMMEN.

Die historischen Gebäude im Bestand des BWV sind ein reiches Erbe, machen aber auch viel Arbeit. Das ideelle Erbe, das der Verein von seinem Gründungsvater Eduard Pfeiffer mit auf den Weg bekommen hat, muss auf moderne Lebenswirklichkeiten übertragen werden – so dass die alten Häuser auch mit neuen Grundrissen und zeitgemäßer technischer Ausstattung ihren ursprünglichen Charakter behalten.

- Viel Erfahrung in der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude
- Behutsame Umsetzung mit Liebe zum Detail und bewährten Partnern
- Eigener Bauhof mit Kompetenz in Sanierungen und Reparaturen

**VOR UND NACH DER SANIERUNG**  
NEUFFENSTRASSE 4-6  
STUTT GART-OST



## DER RICHTIGE PARTNER

---

- ZUFRIEDENE MIETER
  - ERFOLGREICHES SOZIALMANAGEMENT
  - ATTRAKTIVE QUARTIERSBELEBUNG
  - NACHHALTIGE BESTANDSPFLEGE
  - ÖKOLOGISCHES BAUEN & WOHNEN
  - GELUNGENE NACHVERDICHTUNG
- 

Sie suchen einen Partner für die gemeinsame Projektentwicklung – oder vielleicht nur zum unverbindlichen Gedankenaustausch zu diesen Themen? Nutzen Sie unsere Erfahrung in puncto Bauen und Bewirtschaftung. Sprechen Sie uns einfach an, wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

## IMPRESSUM

---

**HERAUSGEBER** Bau- und WohnungsVerein Stuttgart  
Schwabenbergstraße 64  
70188 Stuttgart  
Telefon: 0711 94541-100  
[www.bwv-stuttgart.de](http://www.bwv-stuttgart.de)

**REDAKTION** Laura Kaminsky

**GESTALTUNG** Werbung etc. Werbeagentur AG, Stuttgart  
[www.werbungetc.de](http://www.werbungetc.de)

**FOTOS** Jürgen Pollak, Stuttgart  
[www.juergenpollak.de](http://www.juergenpollak.de)  
Andreas Dümmel, Kernem  
[www.duemmelgrafik.de](http://www.duemmelgrafik.de)  
Chris Kreymborg, Hamilton NZ  
[www.chris-kreymborg.com](http://www.chris-kreymborg.com)  
Kai R. Joachim, Fellbach  
[www.kaijoachim.com](http://www.kaijoachim.com)

**DRUCK** volpp Druckproduktion und Beratung  
[www.volpp-druckproduktion.de](http://www.volpp-druckproduktion.de)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Substantiven die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.





[WWW.BWV-STUTTGART.DE](http://WWW.BWV-STUTTGART.DE)

---