SBK intern

sparen • bauen • wohnen

1/2023

Mit
Geschäftsbericht 2022

Redaktion und verantwortlich:
Ralph Buser und Claus-Dieter Hirt
Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstr. 29
78462 Konstanz
Tel.: 0 75 31/89 40-111, Fax: 0 75 31/89 40-902
E-Mail: info@sbkeg.de, www.sbkeg.de

Gesamtherstellung:
Unternehmensberatung Dr. Tennstädt
Gedruckt auf ENVIRO Ahead
(100 % Altpapier, FSC®)

sparen · bauen · wohnen SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

Entdecke die Nachbarschaft für dich!

sparen · bauen · wohnen SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

„Zwei Seelen wohnen, ach! in meiner Brust“ – dieses Zitat aus Goethes Faust beschreibt treffend die Situation, in der sich unsere Genossenschaft aktuell befindet. Einerseits blicken wir mit Freude auf unseren diesjährigen Geschäftsbericht und stellen die wesentlichen Teile in dieser Ausgabe vor. Wir sind stolz darauf, dass die Genossenschaft gemeinsam trotz der schwierigen Rahmenbedingungen 2022 ausgesprochen erfolgreich abgeschlossen hat. 2022 hat uns vor große Herausforderungen gestellt, die wir gemeinsam gemeistert haben. Wir blicken nun auf ein sehr gutes Ergebnis zurück.

Finanziell haben wir im vergangenen Jahr hervorragend gewirtschaftet und die besten Zahlen seit unserem Bestehen erreicht. Trotz der schwierigen Bedingungen konnten wir 30 neue Wohnungen schaffen. Unser Anlagevermögen ist um etwa 4,3 Mio. € auf fast 148 Mio. € gestiegen. Der Jahresüberschuss stieg um 460 T€ auf über 3 Mio. €. Wir haben 2022 deutlich besser gewirtschaftet als der Durchschnitt der deutschen Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen. Dies gibt uns eine sichere Grundlage für die nächsten und schwierigeren Jahre.

Auf der anderen Seite sehen wir die großen neuen Herausforderungen, die sich durch den Überfall der Russlands auf die Ukraine ergeben. Wir bedauern zutiefst diesen schrecklichen Krieg und sind in unseren Gedanken bei den betroffenen Menschen. Hier und in unserer Region möchten wir zu einem friedlichen Miteinander beitragen und gemeinsam Antworten auf neue Herausforderungen entwickeln.

Die Folgen dieses Kriegs in menschlicher und wirtschaftlicher Hinsicht haben wir alle schon erlebt. Die hohe Inflation, die sprunghaft angestiegenen und weiter steigenden Zinsen sowie der dadurch weiter wachsende Mangel an bezahlbaren Wohnungen wirken sich in allen Lebensbereichen aus.

Titelbild: *©Achim Mende*

Für die Genossenschaft gestalten sich die nächsten Jahre noch aus anderen Gründen schwieriger und herausfordernder. Zu den weiterhin bestehenden Lieferkettenproblemen kommen neue staatliche Vorgaben und wohnungspolitische Kurswechsel wie der Wegfall vieler eingeplanter Fördermittel hinzu.

Gleichzeitig zur Diskussion um das Heizungsgesetz gibt es auch auf europäischer Ebene Pläne zur Sanierung von Gebäuden, die bei Hausbesitzerinnen und -besitzern für Unruhe sorgen. Geht es nach dem EU-Parlament, sollen bis 2050 alle Gebäude von Lissabon bis Helsinki klimaneutral sein. Das Parlament folgte im März mehrheitlich einem Vorschlag der EU-Kommission, neue Standards für die Energieeffizenz von Gebäuden einzuführen. Die endgültige Entscheidung über diese EU-Gebäuderichtlinie steht auch hier noch aus. Die Vorgaben des deutschen Heizungsgesetzes und die der EU-Gebäuderichtlinie werden uns vor große Aufgaben stellen.

Konstanz will sogar noch schneller sein. Bereits am 23.7.2020 beschloss der Gemeinderat, dass Konstanz bis spätestens 2035 klimaneutral sein soll, vielleicht schon 2030. Dies hat unmittelbare Folgen für unsere Genossenschaft. Wir werden Millionen investieren müssen, um unsere Gebäude klimaneutral umzubauen und auszurüsten. Es ist absehbar, dass das auch zu finanziellen Belastungen der Mieter führen wird. Völlig unabhängig davon, wie das Heizungsgesetz nun im Detail im Herbst beschlossen werden wird.

Dekarbonisierung und industrielle Transformation – zwei abstrakt erscheinende Schlagworte, die jedem von uns immer wieder begegnen. Für die Genossenschaft führen sie zu ganz praktischen Folgen und Herausforderungen infolge der gesetzlichen Vorgaben beim Ersatz bestehender Heizungen und für neue Heizungen.

Schon bisher haben wir viel in energetische Sanierungen investiert. Neue Gebäude wurden und werden ebenso wie Großsanierungen umweltfreundlich und damit auch mit möglichst geringen Energiekosten für unsere Mitglieder geplant und realisiert. An die Stelle betriebswirtschaftlicher und umweltfreundlicher Abwägungen tritt jetzt jedoch ein gesetzgeberischer Zwang, der nur wenig Rücksicht auf Rentabilität und Wirtschaftlichkeit nimmt. Es droht eine faktische Enteignung und es wird zu enormen Kostensteigerungen für die Mieter führen..

Wir sehen diese Entwicklung mit großer Sorge und werden uns dafür einsetzen, dass unsere Mieterinnen und Mieter auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität erhalten.

In unserem Geschäftsbericht haben wir den Blick auch auf Erfreuliches im letzten Jahr gerichtet. 2022 war es zum ersten Mal wieder möglich, gemeinsam zu feiern. Viele Feste, die in den Pandemiejahren ausfallen mussten, fanden wieder statt. Der Geschäftsbericht zeigt daher Bilder von den die schönsten Festen in Konstanz und rund um den See. Viele davon sehen Sie auch in dieser Ausgabe. Lassen Sie sich auch in diesen herausfordernden Zeiten von den Bildern inspirieren, feiern Sie Feste und freuen Sie sich auf unbeschwerte Tage in und rund um Konstanz.

Wir danken allen unseren Mitgliedern und Mieterinnen und Mietern für das Vertrauen in unsere Genossenschaft. Wir werden uns auch in Zukunft mit aller Kraft dafür einsetzen, gemeinsam eine lebenswerte Zukunft zu gestalten.

Ihr
Ralph Buser Winfried Lang

Vertreterversammlung im Inselhotel

Wie schon 2022 ermöglichte strahlender Sonnenschein ein ungezwungenes Miteinander auf der Terrasse des Inselhotels. Um kurz nach 18 Uhr eröffnete Claus-Dieter Hirt als Aufsichtsratsvorsitzender die 48. Versammlung im Festsaal des Inselhotels. Es lagen keine Anträge vor. 62 Vertreterinnen und Vertreter nahmen teil. Nach dem Dank an alle Mitarbeitenden für ihren engagierten Einsatz in der Genossenschaft begrüße er als besonderen Gast Winfried Kropp, den designierten Vorsitzenden des Deutschen Mieterbunds Bodensee.

Anschließend gab Ralph Buser als Vorstandsvorsitzender einen Einblick in das Geschäftsumfeld, die Schwerpunkte und die Ergebnisse des vergangenen Jahres. Bedingt durch Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine arbeitete die Genossenschaft im Krisenmodus. Zudem erscheinen die politisch-gesetzgeberischen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft nicht oder nur sehr schwer umsetzbar, so Ralph Buser: „Die Neubau- und Sanierungsvorgaben als Beispiel sind völlig lebensfremd."

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen erreichte die Genossenschaft das beste Ergebnis seit ihrer Gründung. Gleichzeitig gelang es uns wie schon in den vergangenen Jahren, die Mietpreise für unsere Mitglieder fast konkurrenzlos günstig zu halten. Stiegen am freien Markt die Bestandsmieten auf fast 11 EUR im Durchschnitt und Angebotsmieten auf nahezu 15 EUR, betragen unsere im Durchschnitt lediglich 7,56 EUR pro m² und liegen damit bei der Hälfte der verlangten Angebotsmiete am freien Markt.

Für den Erhalt der inzwischen 236 Häuser investierte die Genossenschaft letztes Jahr mit 3.248 Handwerkeraufträgen rund 9,5 Mio. €. Insgesamt erreichten diese Investitionen in den letzten zehn Jahren knapp 140 Mio. €. Dies zeigt, wie bedeutsam die Genossenschaft für die wirtschaftliche Entwicklung und den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt und den näheren Umkreis ist.

Wie wichtig dem SBK die energetische Optimierung und der Schutz unserer Umwelt sind, zeigt die konsequente Nutzung von Sonnenenergie. Schon seit Jahren nutzen wir alle technisch sinnvollen Flächen für Solaranlagen. Am Beispiel der Austraße werden zusätzlich zur Warmwassererzeugung durch Sonnenenergie mit 14 Anlagen über 200 kWp in das Stromnetz eingespeist. In etwa so viel, wie 50 Vier-Personen-Haushalte in einem Jahr verbrauchen.

Zu den größten der zahlreichen einzelnen Sanierungsmaßnahmen gehören die Aufstockung und damit der Gewinn zweier großer 4-Zimmer-Wohnungen im Haidelmoos. Auch in der Zasiusstraße erstellte der SBK auf diese Weise zwei neue Wohnungen mit knapp 200 m² Wohnfläche. Die 30 kWp Photovoltaik-Anlage ergänzt die neue Fassade, die neuen Treppenhäuser und die neue Hauselektrik. Auch die Gottlieberstraße wurde runderneuert: neue Fassaden, Balkone, Fenster, Türen, Dämmung, Dachdeckung und Erweiterung der Solaranlage.

Der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser erläuterte die Aktivitäten des vergangenen Jahrs.

In der westlichen Austraße wich das letzte „alte" Haus einem zukunftssicheren Neubau. „Damit findet die geniale Planung meines Vorgängers Jochen Reckziegel ihren optimalen Abschluss", so Ralph Buser. Das 9-Familien-Haus mit knapp 1.000 m² Wohnfläche versorgt sich ohne fossile Brennstoffe. Geothermie und Solarzellen in Verbindung mit großen Pufferspeichern erzeugen die nötige Energie.

In alle 34 Wohnungen im Taborweg sind in den Sommermonaten Mieter eingezogen. Ein Gottesdienst, die Segnung aller Häuser und ein gemütlicher Hock mit den Nachbarn bildeten den Abschluss des größten Neubauprojekts der Genossenschaft in den letzten zwei Jahren. Auch hier erzeugt Sonnenenergie den Strom für alle neuen Wohnungen.

Auch die Tochterunternehmen, die Spar- und die Mitgliederentwicklungen zeigten sich wie in den vergangenen Jahren durchgängig positiv. Zum Jahresende vertrauten dem SBK knapp 8.800 Sparer 51,6 Mio. € an. Durch 506 neue Mitglieder wuchs die Genossenschaft auf über 10.300 Mitglieder an, was knapp 12 % der Konstanzer Bevölkerung entspricht.

Dies gilt auch für die Bilanzzahlen. Die Bilanzsumme stieg auf über 132 Mio. €; die Aktiva erreichten fast 125 Mio. €. Allein die Genossenschaft erwirtschaftete einen über 460.000 €

Vorstand Winfried Lang stellte den über 100 Teilnehmenden die Hintergründe der Satzungsänderung vor.

gestiegenen Jahresüberschuss von über 2,8 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus der reinen Hausbewirtschaftung stiegen nochmals um rund 800.000 € auf 13,8 Mio. €. Zusammen mit den Töchtern betrugen die Umsatzerlöse rund 16,3 Mio. €, die Liquidität zum Jahresende über 6,4 Mio. €, das reine bilanzielle Eigenkapital mehr als 50,5 Mio. € und die Verbundbilanzsumme über 163 Mio €. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) beläuft sich auf 7,1 Mio. €, der Gesamt-Jahresüberschuss auf über drei Mio. €.

Der Zinsaufwand sank erheblich um knapp 600 TEUR. Eine einmalige Rückstellung im letzten Jahr für ein lang laufendes Sparprodukt entfiel und die Genossenschaft optimierte ihre Kredite und Laufzeiten.

Alle Einzelheiten finden sich auf den folgenden Seiten und im Geschäftsbericht, der in der Geschäftsstelle vorrätig ist.

Nach einem Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Mitglieder des Aufsichtsrats gab Claus-Dieter Hirt einen Einblick in die Tätigkeit des Aufsichtsrats im letzten Jahr. Aufsichtsrat und Gesamtverband bescheinigten dem Vorstand und damit der Genossenschaft eine ordnungs- und gesetzmäßige Arbeit ohne Beanstandungen.

Das Prüfungsergebnis des Prüfungsverbands vbw, vorgetragen von Erich Martin, bestätigte dies. Die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen, die Genossenschaft wurde ordnungsmäß geführt, was der „uneingeschränkte Bestätigungsvermerk“ belegt.

Alle Abstimmungen wurden einstimmig beschlossen.

Der Jahresabschluss 2021 sowie die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats erfolgten einstimmig. Aufgrund des guten Jahresergebnisses schlugen Vorstand und Aufsichtsrat vor, wie in den letzten Jahren eine Dividende von vier Prozent an alle Mitglieder auszuzahlen. Die Zustimmung erfolgte wie bei allen anderen Abstimmungen einstimmig.

Einen besonderen Höhepunkt setzte Achim Mende mit seiner bildgewaltigen Bilderschau „20 Jahre Fotografieren am Bodensee aus der Vogelperspektive“. Hing die Kamera früher noch an kleinen Heliumballons, ermöglichen Fotodrohnen heute noch ungewöhnlichere Bilder.

Bei den Neuwahlen zum Aufsichtsrat wurden Sabine Geistler als Schriftführerin und Erich Martin als Mitglied im Prüfungsauschuss wiedergewählt (vgl. Seite 40).

Auch die aufgrund eines Urteils des Bundesgerichtshofs notwendige Satzungsänderung billigte die Versammlung einstimmig. Bestandteil der Einladung war eine Gegenüberstellung der bisherigen und der neuen Formulierungen in der Satzung, sodass sich alle Vertreterinnen und Vertreter in Ruhe informieren konnten.

Nachdem keine Anträge vorlagen und zum Punkt „Verschiedenes“ kein Gesprächsbedarf bestand, schloss Ralph Buser den offiziellen Teil der Versammlung kurz vor 20 Uhr.

Die erste „Internationale Bodenseewoche“ in Konstanz fand 1909 und in der Folge mit Unterbrechungen bis 1971 vor wechselnden Städten am See statt. Seit 2009 findet sie wieder in Konstanz statt.
© Dagmar Schwelle

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	119.446	120.821	125.075	128.062	132.441
Eigenkapital	28.155	30.214	32.323	34.575	37.312
Anlagevermögen	108.559	110.714	115.574	119.777	124.638
Spareinlagen	46.732	48.381	49.608	51.561	51.642
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.941	32.791	33.741	34.664	36.783
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	12.005	12.802	13.153	13.025	13.802
Personalaufwendungen	1.494	1.488	1.581	1.794	1.990
Abschreibungen	2.155	2.294	2.430	2.540	2.605
Instandhaltungen	2.313	2.664	2.546	1.828	2.159
Zinsaufwendungen	1.278	1.174	1.035	1.214	617
Eigenkapitalquoten in %	23,6	25,0	25,8	27,0	28,2
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; nach DRS 21)	4.663	5.321	5.482	5.167	6.242
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	9.005	9.359	9.619	10.001	10.345
Gezeichnete Anteile	23.388	23.870	24.252	24.719	25.201
Geschäftsguthaben	7.135	7.287	7.388	7.526	7.695

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

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	SBK Immo-Service GmbH	Gesamt nicht konsolidiert
Finanzkennzahlen in T€				
Eigenkapital	37.312	8.320	4.872	50.504
Bilanzsumme	132.441	14.366	16.247	163.054
Anlagevermögen	124.638	12.444	15.169	152.251
Flüssige Mittel	4.247	1.746	467	6.461
Verbindlichkeiten	92.758	5.928	11.352	110.038
Umsatzerlöse	13.802	713	1.755	16.270
EBITDA	6.032	466	664	7.162
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.851	96+	171+	3.118
Wohnungswirtschaftliche Zahlen				
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.586	42	103	1.731
Wohnfläche in m^2	116.467	4.071	7.813	128.351
Anzahl Gewerbeeinheiten	16	5	15	36
Gewerbeflächen in m^2	2.499	1.036	2.582	6.117

+ vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der 24h-Flohmarkt Konstanz/Kreuzlingen erstreckt sich über die Landesgrenzen auf beiden Seiten des Rheins, der Laube und in Kreuzlingen. 1.000 Stände, 24 Stunden, 9 Laufkilometer laden zum Stöbern, Feilschen und Genießen ein. Besonders bei Nacht wird ein Besuch zu einem unvergesslichen Erlebnis.
© Sven Sauerland

Bericht des Vorstands

Tätigkeit unseres Unternehmens

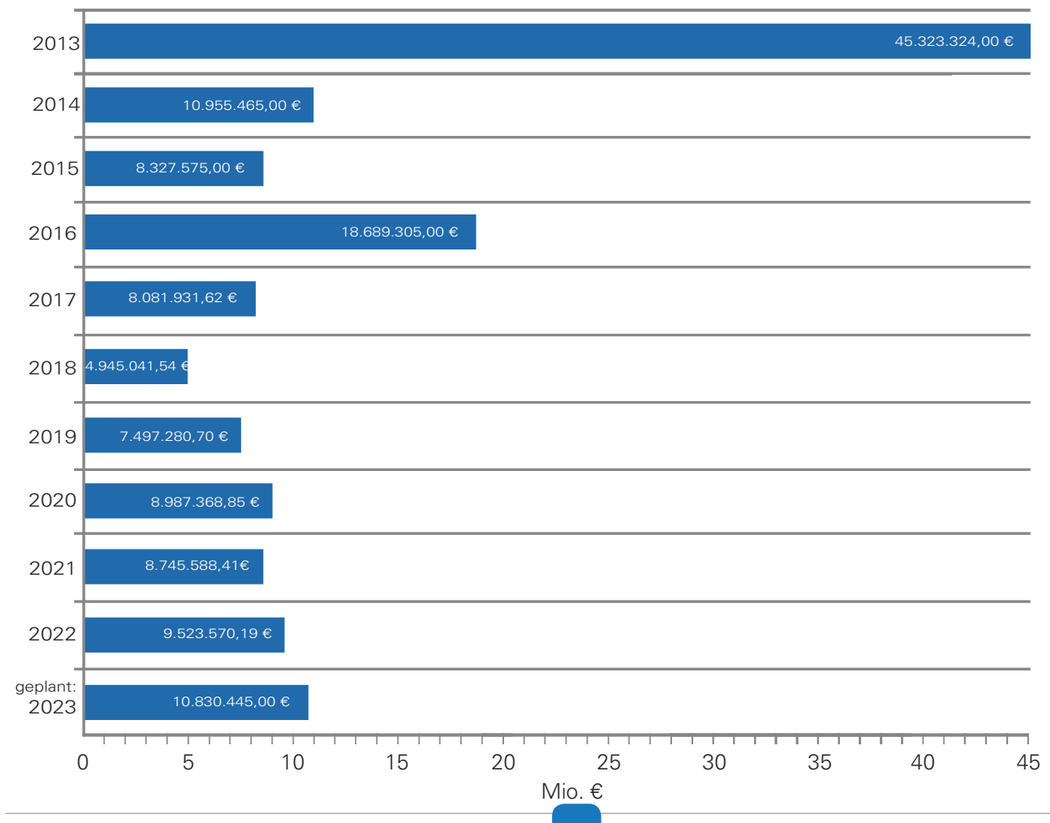
Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet.

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

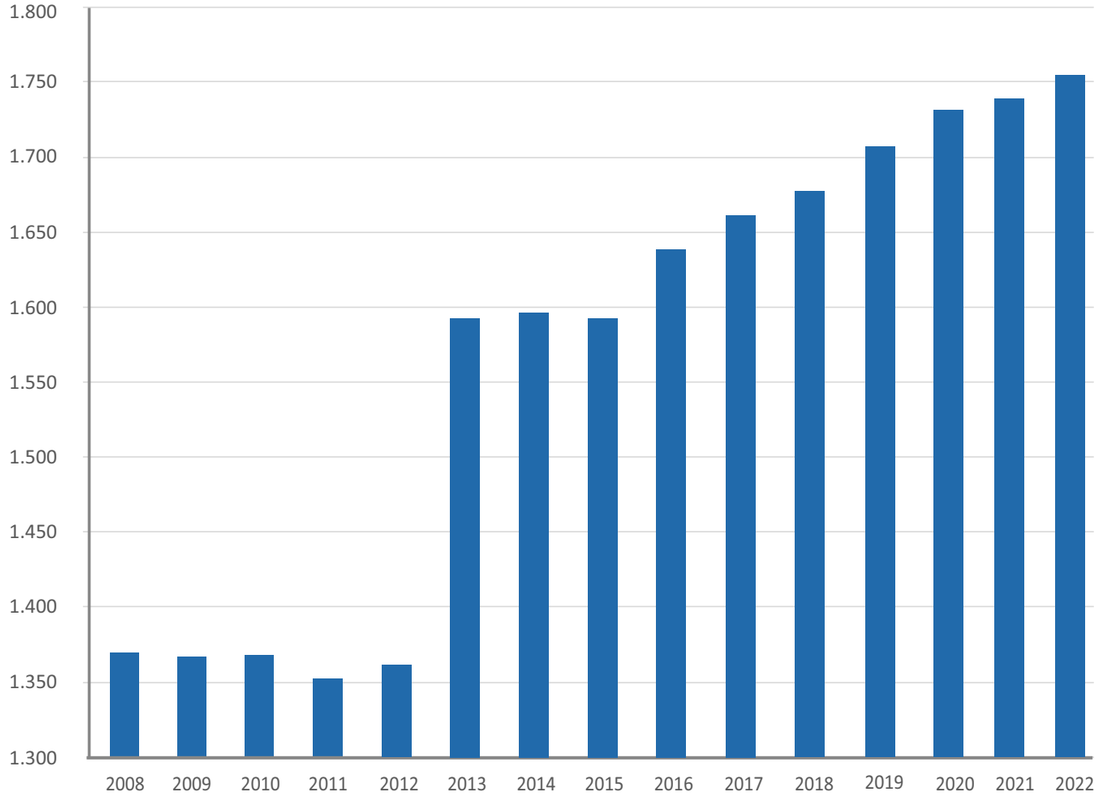
Mit rund 8,8 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum sowie Gesamtinvestitionen seit 2015 von über 85 Mio. EUR in den Neubau, die Zukäufe und die Bestände ist der Spar- und Bauverein Konstanz allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Auftraggeber in unserer Region. Trotz hoher Investitionen in den vergangenen Jahren und eines Zuwachses an Wohnungen von rund 500 Einheiten (teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt) dürften wir mit einer Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche von 7,56 EUR weiterhin der günstigste private Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

Der Nachfragedruck auf Anlageimmobilien im Landkreis Konstanz wird sich auch in den Folgejahren, wenn auch nicht mehr so stark wie das Jahr zuvor, erhöhen. Investoren nahezu aller Bevölkerungsschichten und zwischenzeitlich auch aus dem Ausland suchen gleichermaßen nach Immobilien in dieser Region. Die Nähe zur Schweiz und die attraktive Lage im Dreiländereck ziehen Kapitalanleger und Eigennutzer aus der gesamten Bundesrepublik an. Der Nachfragedruck in allen Preissegmenten ist ungebrochen hoch; eine Trendwende in der Preisentwicklung ist weiterhin nicht absehbar. Im Mietsektor ist insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment – wie schon in den vergangenen Jahren – sehr stark.

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

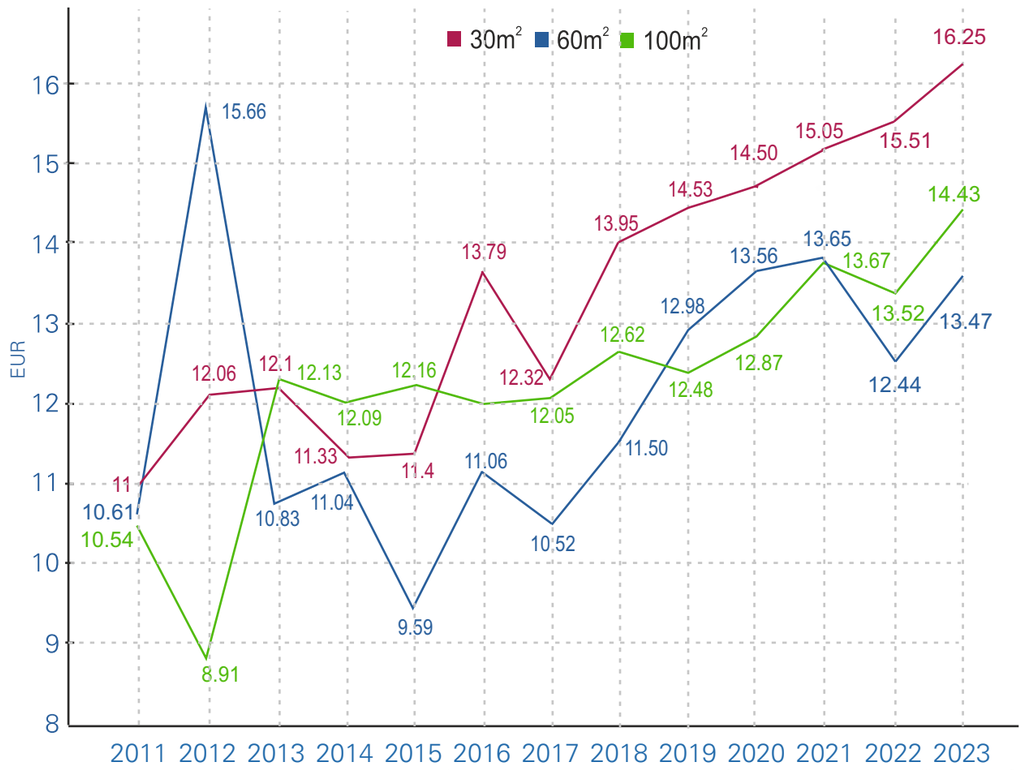


Anzahl eigener Objekte inkl. Gewerbeeinheiten im Verbund



AUSZUG GESCHÄFTSBERICHT 2022

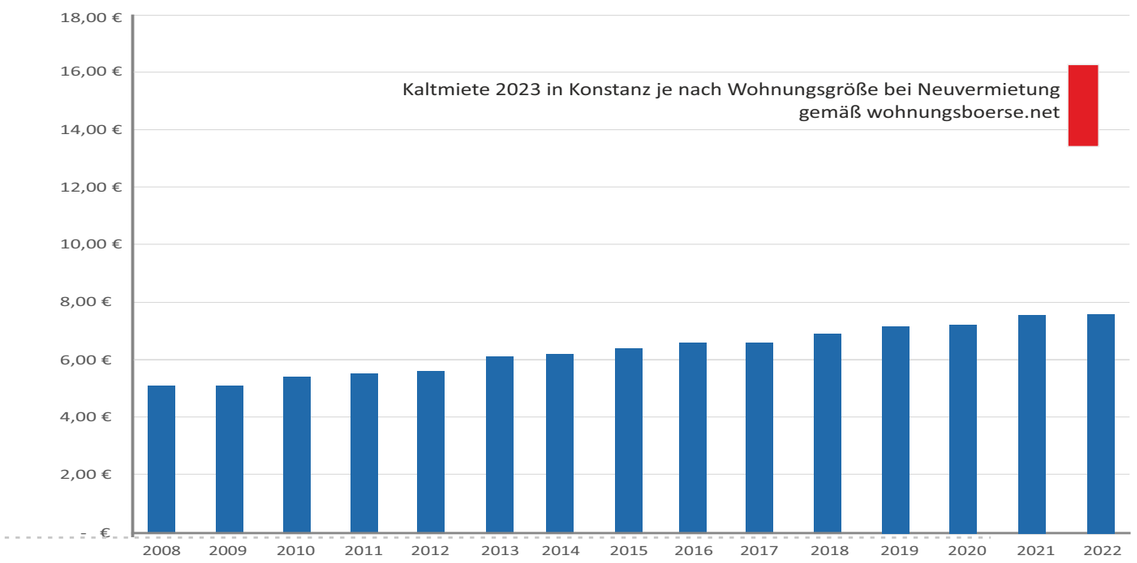
Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz



Werte aus „wohnungsboerse.net“mit freundlicher Genehmigung der Immobilien Scout GmbH, Berlin

Entwicklung der Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche kalt beim SBK

(ohne Gewerbeeinheiten)



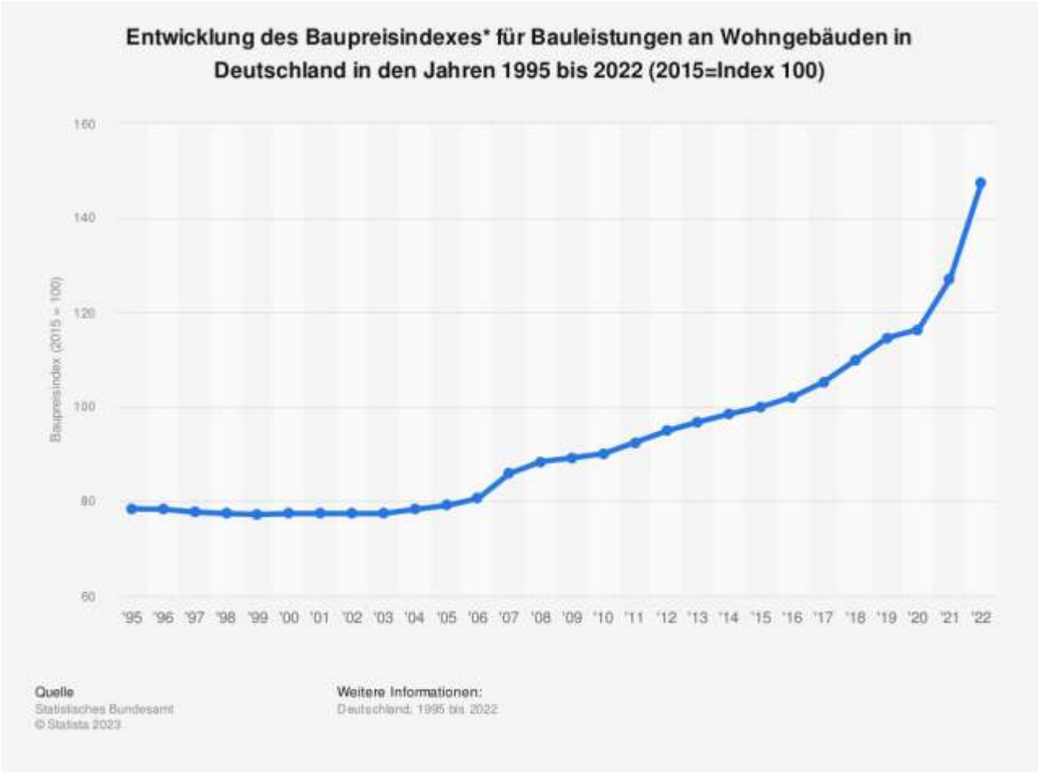
Neubauvorhaben/Großsanierungen/Bestandserweiterungen/Neuerwerbungen/Modernisierung/Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen sind nach wie vor unsere zentrale Aufgabe. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um weiterhin einen zeitgemäßen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleisten zu können. Auch im Jahr 2022 haben wir wieder eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen und unzählige Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden durchgeführt.

Die starke Nachfrage in unserer Region würde die Vermietung unserer Bestände auch mit weniger Komfort möglich machen, dennoch sind wir der Ansicht, dass eine ständige Beobachtung und Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen unumgänglich sind. Ohne sie bestünde die Gefahr, dass der Wert der Objekte langfristig abnehmen und die Nutzung unattraktiv werden würde. So werden wir auch weiterhin den von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserungen des energetischen Standards – immer auf den Einzelfall bezogen – in Relation zu den zu erwartenden Einsparungen Rechnung tragen.

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum, neben den Wohnungseinzelmodernisierungen, umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an ihren Bestandsgebäuden, wie zum Beispiel die Modernisierung mehrerer Mehrfamilienhäuser, unter anderem in der Gottlieber Straße, in der Zasiusstrasse und im Mondrauteweg, vorgenommen.

Letztere erfolgte im Rahmen unseres langfristigen Sanierungskonzepts der Quartiersentwick-



Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung bis Mitte 2022	Auswirkung Zinsänderung bis Mitte 2022	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung bis Mitte 2022
	Miete nettokalt pro m² Wfl.: 10,62 €	Miete nettokalt pro m² Wfl.: 13,73 € (+29 %)	Miete nettokalt pro m² Wfl.: 13,62 € (+28 %)	Miete nettokalt pro m² Wfl.: 16,87 € (+59 %)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/m²]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	20%	25%	20%
Baukosten GEG [€/m²]	2.978	3.978	2.978	3.978
Gesamt [€/m²]	3.978	4.978	3.978	4.978
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	4.711.196	6.293.196	4.711.196	6.293.196
Absolut [€]	6.293.196	7.875.196	6.293.196	7.875.196
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3%	3%
Anschlusszinssatz	2%	2%	5%	5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, m² = Quadratmeter

Mio. €

lung im Mondraute- und Wollgrasweg. Hier wurde und wird im Zeitverlauf neuer Wohnraum in Gestalt von Balkonanbauten und Dachgeschossaufstockungen geschaffen.

Nach rund zweijährigen Verhandlungen erhielten wir Ende 2019 die Baugenehmigung zur Errichtung von 34 Wohneinheiten im Taborweg. Die auf vier Gebäude verteilten Wohnungen wurden auf einem in Erbpacht von der katholischen Kirchengemeinde St. Suso vergebenen Grundstück mit 2.560 m² Fläche in guter, stadtnaher Lage erstellt. Die Bauarbeiten der Objekte Taborweg 32–34b, welche Ende 2020 mit den Erdaushubarbeiten begonnen haben, gingen planmäßig voran. Die – in Ergänzung unserer im Jahr 2016 fertiggestellten Mehrfamilienhäuser im Taborweg 29–33a – frei finanzierten, modernen und barrierearmen Mietwohnungen im KfW-55-Standard auf einem Erbbaugrundstück der Katholischen Kirchengemeinde, welches wir für 99 Jahre gepachtet haben, konnten im Sommer an größtenteils langjährige Genossenschaftsmitglieder übergeben werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt 2.450 m², die 34 Stellplätze in der Tiefgarage sind für die E-Mobilität vorbereitet.

Mit der Austraße 83–85 wurde Ende 2020 das vorletzte Gebäude aus dem ursprünglichen Sanierungsplan Austraße komplett renoviert und saniert. Das letzte Objekt, die Austraße 56, war aufgrund erheblicher technischer Mängel nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähig. Mit den Abbrucharbeiten wurde im ersten Quartal 2022 begonnen.

Es entsteht ein Neunfamilienhaus mit rund 920 m² Wohnfläche im KfW-55-Standard. Aufgrund eines Mixes aus Geothermie, Solarzellen und Pufferspeicher wird die Energieversorgung ausschließlich aus regenerativen Quellen dargestellt, wofür wir Fördergelder erhielten.

Die Tiefgarage wird für die E-Mobilität vorbereitet, im Umfeld entstehen E-Car-Sharing-Plätze.

Im Mondrauteweg 6 wurde ein weiteres Mehrfamilienhaus inkl. Aufbau eines Vollgeschosses zur Schaffung neuen Wohnraums im Berichtszeitraum fertiggestellt. Die beiden neu gewonnenen Vierzimmerwohnungen bieten modernen Wohnkomfort. Die Wohnungen konnten planmäßig zum 30.12.2022 an unsere Mieter übergeben werden. Neben der Aufstockung, welche im KfW-Effizienzhausstandard durchgeführt wurde, wurden im Bestand die Fassaden überarbeitet, die Elektrozuleitungen sowie die Unterverteilung erneuert und somit auf den neuesten Stand gebracht. Des Weitern wurde das Treppenhaus erneuert und es erfolgten eine teilweise Erneuerung der Außenanlagen und Parkflächen sowie der Bau eines Fahrradhauses.

Die Zasiusstraße 10 wurde um ein Vollgeschoss im KfW-Standard aufgestockt. Hieraus entstanden 2 Wohnungen mit insgesamt 185 m² Wohnfläche in zentraler Lage im Konstanzer Stadtteil Paradies. Das Gebäude erhielt neben einer neuen Fassade die Renovation der Allgemeinräume und des Treppenhauses. Die teilweise Erneuerung der Hauselektrik zusammen mit neuen Brandschutztüren führt zur Erhöhung der Betriebssicherheit. Die Installation einer neuen Photovoltaikanlage mit 30 kWp rundete die Maßnahme ab.

Auch die Gottlieberstraße 54 erhielt neben der Fassadensanierung eine Renovation der Allgemeinräume, gleichzeitig wurden unter anderem Fenster, Haus- und Nebeneingangstüre erneuert. Im Zuge der Dämmung der Dachflächen und Gauben wurde das Dach neu eingedeckt. Eine umfassende Balkonsanierung ergänzte die Maßnahme ebenso wie die Erweiterung der bestehenden Solaranlage.

GESCHÄFTSJAHR 2022

Zasiusstraße 10

1 Gebäude

12 Wohnungen, davon 1 neu

5.350 m³ umbauter Raum

234 m² Grundfläche

1.404 m² Geschossfläche

1.096 m² Wohnfläche, davon 185 m² neu

920 m² Fassadenfläche

davon 205 m² Glasfläche

GESCHÄFTSJAHR 2022

1 Gebäude

13 Wohnungen, davon 2 neu

1.160 m² Geschossfläche

1.045 m² Wohnfläche, davon 185 m² neu

4.250 m³ umbauter Raum

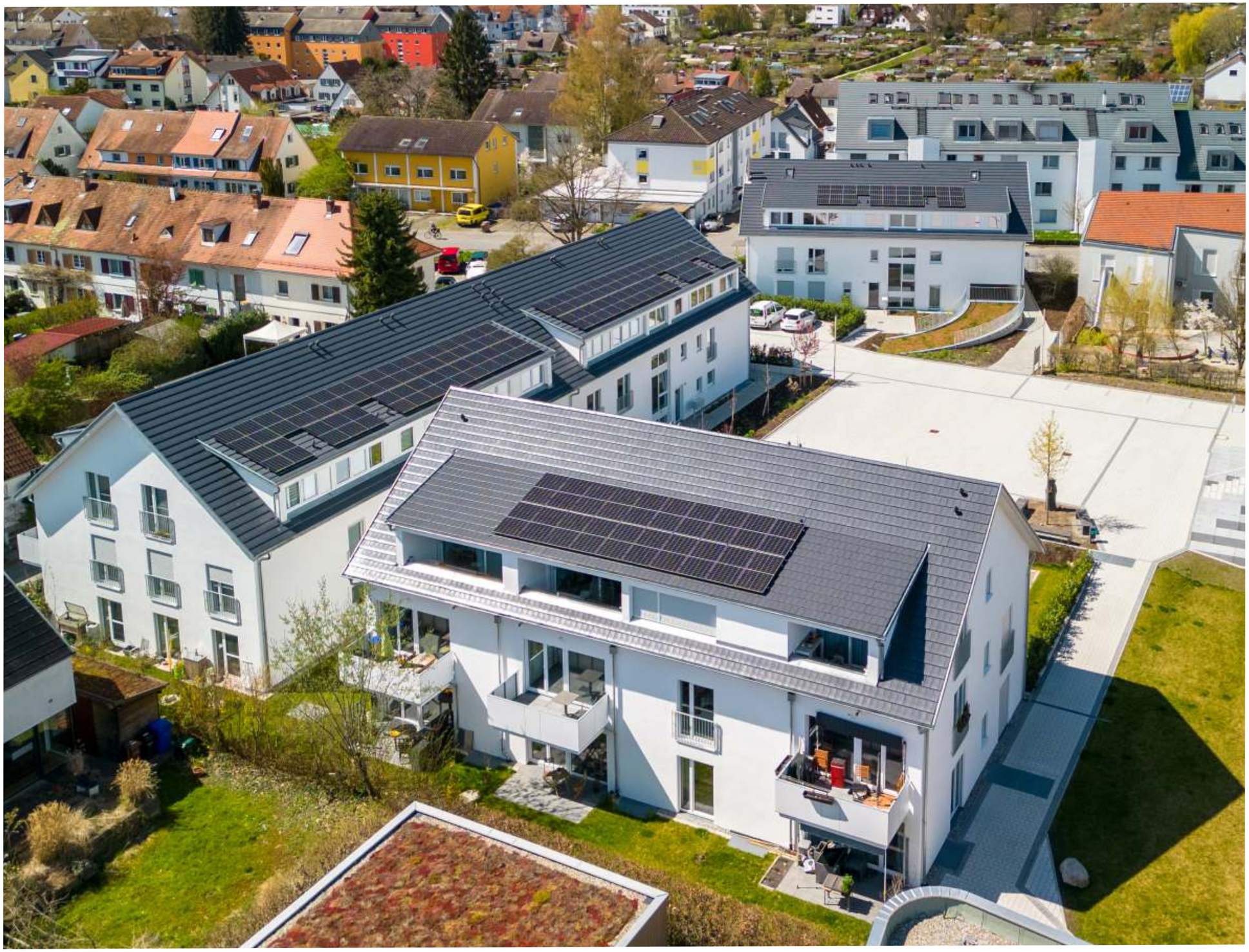
283 m² Grundfläche

930 m² Fassadenfläche

davon 125 m² Glasfläche

Mondrauteweg 6

GESCHÄFTSJAHR 2022



Taborweg

3 Gebäude

2.450 m² Wohnfläche

14.810 m³ umbauter Raum

5.240 m² Geschossfläche

1.720 m² Fassadenfläche

davon 720 m² Glasfläche

34 PKW-Stellplätze

340 t verbauter Stahl

2.400 m³ verbauter Beton

GESCHÄFTSJAHR 2022

1 Gebäude

8 Wohnungen

860 m² Geschossfläche

602 m² Wohnfläche

3.360 m³ umbauter Raum

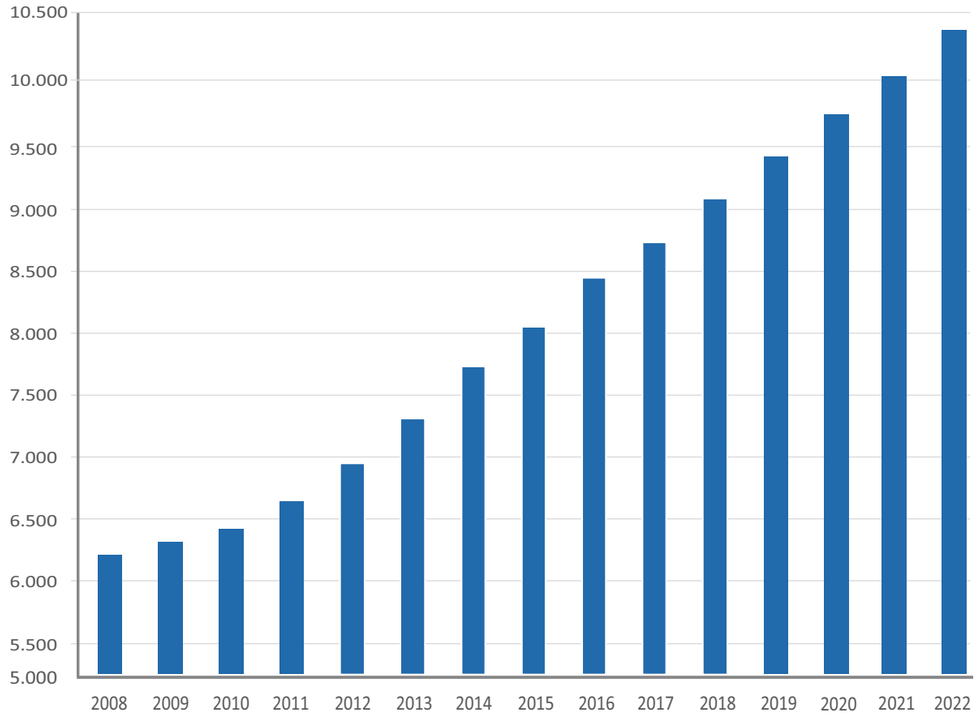
215 m² Grundfläche

650 m² Fassadenfläche

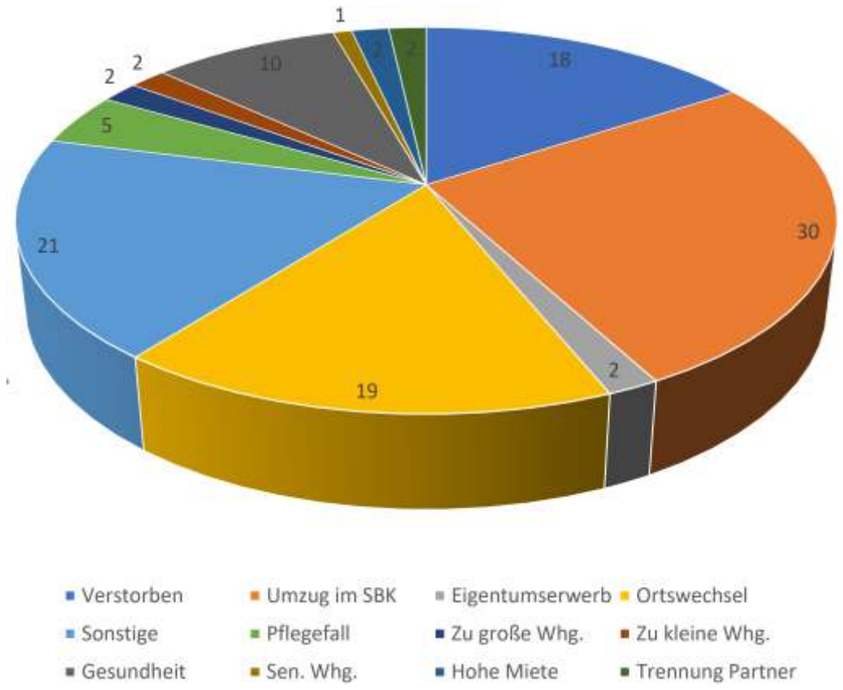
davon 115 m² Glasfläche

Gottlieberstraße 54

Mitgliederzahl



Kündigungsgründe 2022 (absolute Zahlen)



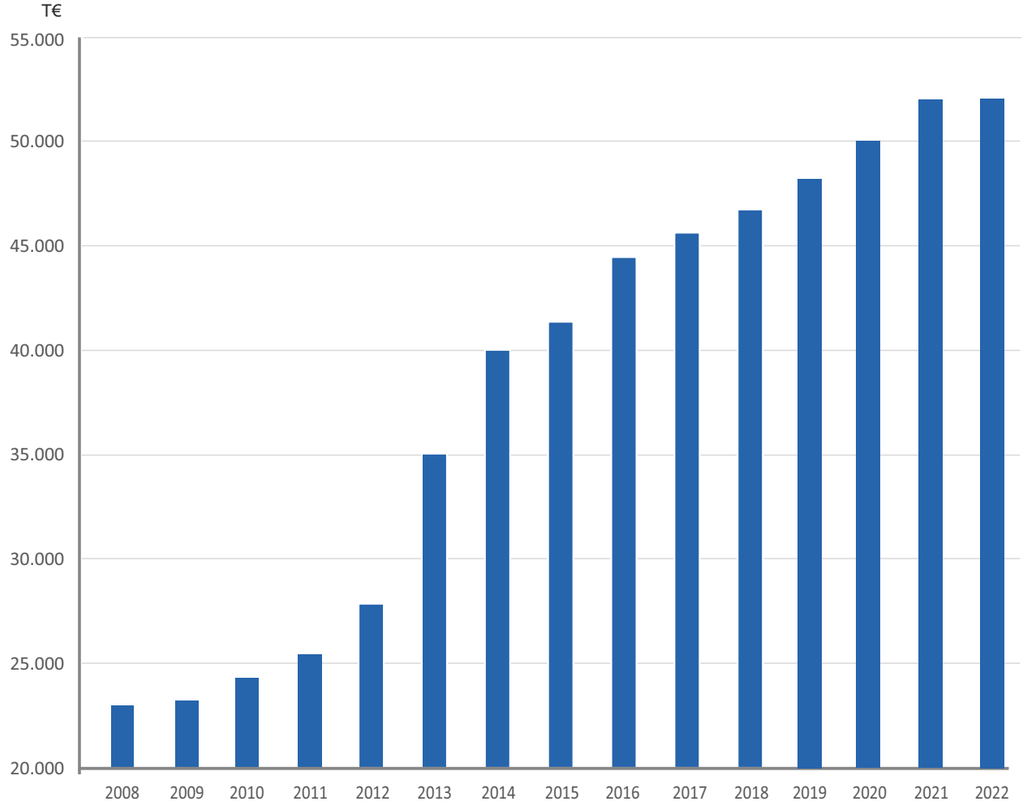
Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Die Genossenschaft erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein weiteres Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland verfügen nur 47 Wohnbaugenossenschaften über eine eigene Spareinrichtung. Die Gründe hierfür liegen in einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und in den hohen organisatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an den Betrieb und das Management einer solchen Einrichtung.

Durch das Vertrauen in unsere wirtschaftliche Kraft, die ganzheitliche, kompetente Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung stetig positiv. Wenngleich sich in dem für Banken allgemein sehr schwierigen Marktumfeld die bisherigen Wachstumsraten der vergangenen Jahre mit Steigerungen zwischen 1,5 und 2,5 Mio. EUR pro Jahr nicht wiederholen ließen, stiegen die Spareinlagen dennoch leicht an.

Auch im Berichtszeitraum durften wir wiederum 506 Neumitglieder begrüßen, sodass unsere Mitgliederzahl auf 10.345 stieg.

Entwicklung der Spareinlagen



Mooser Wasserprozession von Moos nach Radolfzell. Jährlich am 3. Montag im Juli im Rahmen des Radolfzeller Hausherrenfests.
© Thomas Niedermüller

Dank

Das gesamte Team des Spar- und Bauvereins stellt sich täglich der Aufgabe, lebenswerten, bezahlbaren und energetisch effektiven Wohnraum bereitzustellen. Es meistert dabei den Spagat zwischen Mitgliederförderung und Herausforderungen, wie massiv gestiegenen Baupreisen, sich vervielfachten Energie- und Kapitalkosten im Umfeld einer historisch hohen Inflation sowie einer anhaltenden Flut von Gesetzen und Verordnungen. Das dennoch Erreichte, aber auch die Entwicklung neuer Konzepte, Umsetzungsideen und Strategien bestätigen heute wie während der vergangenen 127 Jahre die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

In einer schnelllebigen Zeit, in der sich Aufgaben und Strukturen in nie da gewesener kürzester Zeit wandeln und immer neue Herausforderungen Antworten fordern, sind Loyalität, Verbundenheit zum Unternehmen, Engagement, aber auch die Bereitschaft, neue Wege zu gehen und gute Ideen einzubringen, unerlässlich. Der Vorstand dankt den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie die Beratung und partnerschaftliche Begleitung bei unserer täglichen Arbeit. Dank gebührt ebenfalls allen Mitgliedern, den Vertreterinnen und Vertretern sowie allen, die die Interessen des Spar- und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und für uns eintreten. Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz, die hervorragende Arbeit und ihr großes persönliches Engagement.

R. Buser

W. Lang

sparen · bauen · wohnen

SBK

Spar- und Bauverein Konstanz eG

gegründet 1896

Über 50.000 Gäste besuchen jährlich die Konzerte „Stars in Town“ auf dem Fronwagplatz in der Schaffhauser Altstadt. In bunte Farben gehüllt schaffen die historischen Häuser in der malerischen Altstadt die perfekte Kulisse.
© Bruno Sternegg

Bericht des Aufsichtsrats

Mehr als zweieinhalb Jahre beeinträchtigte die Corona-Pandemie unser aller Leben in vielerlei Hinsicht. Kaum war diese Krise ausgestanden, kam mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine eine sicher geglaubte Gewissheit, nämlich die Selbstverständlichkeit des Friedens in Europa, ins Wanken. Gerade in einer solchen Zeit ist es von entscheidender Bedeutung, dass wir unsere Ziele mit Augenmaß und Verlässlichkeit weiterverfolgen und eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft gewährleisten.

Können sich gut verdienende Mitbürgerinnen und Mitbürger noch auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgen, so sind die Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen eben häufiger auf genossenschaftlichen Wohnraum angewiesen.

Nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand auch 2022 in seiner Geschäftsführung. In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, diversen Ausschusssitzungen, Prüfungsbesprechungen und einer Klausur befasste sich der Aufsichtsrat mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen, der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements des SBK eG, seiner Töchter und Beteiligungen.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBK eG geordnet sind. Der SBK eG ist in allen Bereichen gut aufgestellt und verfügt über eine solide Organisationsstruktur und betriebswirtschaftliche Grundlage.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2022 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 12.12. bis 16.12.2022 prüfungsvorbereitend und vom 27.2. bis 3.3. bzw. vom 7.3. bis 13.3.2022 geprüft. Geprüft wurden neben dem Jahresabschluss die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Prüfung der Spareinrichtung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages wurden gemäß § 53 GenG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde nach einem risikoorientierten Prüfungsansatz durchgeführt.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat wiederum an und empfiehlt der Versammlung der Vertreterinnen und Vertretern, den Jahresabschluss 2022 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen aufzuteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2022 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war im auch im Jahr 2022 konstruktiv und vertrauensvoll. Alle relevanten Informationen und Berichte über die wirtschaftliche Lage unseres Unternehmens erfolgten zeitnah und ausführlich.

In diesen, nun aus bekanntermaßen anderen Gründen, schwierigen Zeiten sind wir dem Vorstand, den Herren Ralph Buser und Winfried Lang, und den einsatzbereiten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihre Arbeit für unsere Genossenschaft und ihre Aufgaben sehr dankbar und freuen uns mit ihnen über den gemeinsamen Erfolg.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2022 sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23.3.2023 zu.

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

a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 296.628,00

b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 285.116,24

c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 2.269.413,00

Wir empfehlen deshalb den Vertreterinnen und Vertretern, dem Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 285.116,24 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 2.269.413,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 296.628,00) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2023

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Bregenzer Festspiele „André Chénier“. Die Bregenzer Festspiele finden seit 1946 jährlich im Juli und August auf der weltweit größten Seebühne statt.
© Achim Mende

Einstimmig wiedergewählt

Wie in der Satzung festgelegt endeten die Aufsichtsratsmandate von Sabine Geistler und Erich Martin nach fünf Jahren.

Beide langjährigen Aufsichtsratsmitglieder kandidierten für eine weitere Wahlperiode. Aufsichtsrat und Vorstand empfahlen der Vertreterversammlung die Wiederwahl.

Nach einer kurzen Vorstellung wurden beide Personen für weitere fünf Jahre einstimmig in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt.

Sabine Geistler ist Fachanwältin für Familienrecht in Konstanz. Sie ist langjährige Schriftführerin im Aufsichtsrat der Genossenschaft und ist Aufsichtsratsvorsitzende der SBK Immoservice GmbH.

Erich Martin ist Verlagskaufmann und ebenfalls schon seit 25 Jahren Aufsichtsrat der Genossenschaft. Als langjähriges Mitglied im Prüfungsausschuss erfüllte er eine wichtige Funktion.

Beide Gewählten nahmen die Wahl unter Beifall der Vertreterinnen und Vertreter an.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen hohe fachliche Anforderungen erfüllen. Da die Genossenschaft durch die Sparabteilung als „Bank“ gilt, muss die Bafin als Aufsichtsbehörde jeder Wahl zustimmen. Weil alle Mitglieder die geforderten Kompetenzen besitzen, war dies bisher wie auch jetzt bei den Wiedergewählten der Fall.

Die Umwelt schützen mit Recyclingpapier

In Zeiten des Klimawandels und der zunehmenden Bedeutung des Umweltschutzes ist die Nachhaltigkeit bei jeder Entscheidung der Genossenschaft ein wichtiger Punkt. Dazu gehört auch die Wahl des Papiers, das wir verwenden. Recyclingpapier ist eine umweltfreundliche Alternative zum herkömmlichen Papier und bietet zahlreiche Vorteile.

Der wichtigste Vorteil liegt darin, dass Recyclingpapier kein oder weniger frisches Holz für die Herstellung benötigt. Eine geringere Abholzung hat wiederum eine Vielzahl von Vorteilen für die Wälder und die darin lebenden Pflanzen und Tiere.

Wälder spielen eine wichtige Rolle bei der Regulierung des Klimas. Sie absorbieren große Mengen an Kohlendioxid (CO_2) und tragen zur Reduzierung des Treibhauseffekts bei. Recyclingpapier ist ein effektiver Weg, um die Menge an CO_2-Emissionen zu verringern, die durch die Papierproduktion entstehen. Indem die Genossenschaft wo immer möglich schrittweise auf Recyclingpapier umsteigt, verringert sie ihren ökologischen Fußabdruck und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die Herstellung von Papier aus frischem Holz verbraucht auch viel Wasser und Energie. Recyclingpapier benötigt weniger davon. Altpapier kann effizient wiederverwendet werden, was den Bedarf an neuen Rohstoffen verringert. Auch das vermindert klimaschädliche Emissionen.

Für die normale Korrespondenz nutzt die Genossenschaft Papier, das den Anforderungen des „EU Ecolabels“ und des „FSC Mix“entspricht.

Das „EU Ecolabel“ ist das von allen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, aber auch von Norwegen, Liechtenstein und Island anerkannte EU-Umweltzeichen. Die so ausgezeichneten Papiere dürfen nicht mit Chlor gebleicht werden. Sie können aus Recyclingfasern bestehen. Es werden mindestens 70 Prozent Fasern aus zertifizierter Forstwirtschaft verlangt. „FSC Mix“-Papier enthält nur Holz aus kontrollierter Herkunft (sogenannter „controlled wood standard“, u. a. kein Raubbau, kein Urwaldholz) und/oder Recyclingmaterial.

Die SBK intern und der Geschäftsbericht werden auf enviro®ahead gedruckt. Dieses Papier besteht zu aus 100 Prozent aus Altpapier und entspricht den Anforderungen von „FSC® Recycled“. Das Forest Stewardship Council, eine unabhängige, gemeinnützige Nicht-Regierungsorganisation, vergibt diese beiden FSC-Kennzeichen.

Darüber hinaus achten wir darauf, so weit wie möglich den Druckprozess selbst umweltfreundlich zu gestalten. In Zusammenarbeit mit „ClimatePartner“ kompensieren wir die Klimabelastung durch die Unterstützung von zertifizierten Klimaschutzprojekten weltweit.

Platz 8 beim Stadtradeln

34 Genossenschaftsmitglieder und 9 Mitarbeitende der Geschäftsstelle nahmen am Stadtradeln in Konstanz vom 19. Juni bis 9. Juli teil. Alle, die in der Stadt Konstanz wohnen, arbeiten, einem Verein angehören oder eine (Hoch-)Schule besuchen, konnten bei diesem Wettbewerb mitmachen.

Der Radwettbewerb STADTRADELN des Klima-Bündnisses, des größten europäischen Städtenetzwerks zum Klimaschutz, lädt jährlich alle Mitglieder der Kommunalparlamente ein, als Vorbild für den Klimaschutz in die Pedale zu treten und in Teams möglichst viele Fahrradkilometer für ihre Kommune zu sammeln. Auch Organisationen und Unternehmen können sich in Teams zusammenschließen.

In Konstanz nahmen 1.659 aktiv radelnd in 130 Teams teil. Sie fuhren 338.683 km mit dem Rad und sparten damit 55 t CO_2. Das SBK-Team erreichte mit etwa 9.000 erstrampelten km einen beachtlichen achten Platz!

Platz	Team	gerradelte km	Fahrten	aktive Radelende	km pro Kopf
1.	Stadtverwaltung Konstanz	25.437	2.696	97	262
2.	Universität Konstanz	24.292	3.041	118	206
3.	Grundschule Wollmatingen Konstanz	17.581	2.507	123	143
4.	HTWG Hochschule Konstanz	14.542	2.113	93	156
5.	Team Kirchengemeinde Wollmatingen Allerabach	10.829	1.071	42	258
6.	Konzern Stadtwerke Konstanz	10.438	1.162	49	213
7.	Spitalstiftung Konstanz	9.301	1.298	38	245
8.	Spar- und Bauverein Konstanz	9.036	1.323	43	210
9.	Grundschule Dettingen Konstanz	8.596	699	48	179
10.	ADFC Team	7.740	565	22	352

Aufsichtsrat und Vorstand danken allen Teilnehmenden, insbesondere auch Paul Jeni, der die Aktion für den SBK organisiert hat. Er selbst erreichte dabei sein persönliches Ziel, 1.896 km zu radeln – entsprechend dem Gründungsjahr unserer Genossenschaft. Paul Jeni: „Ich habe mich an vielen Sonnenaufgängen und -untergängen in diesen drei Wochen erfreut und ich fand es toll, dass auch innerhalb unserer Firma ein spaßiger Wettbewerb stattgefunden hat! Es ist ein Startschuss für das Stadtradeln 2024, bei dem wir hoffentlich noch mehr sein werden."

© Stadt Konstanz

Zusätzliche Parkplätze für e-car-Sharing

Bis zum Jahresende hat die Genossenschaft neun Plätze geschaffen, an denen elektrische PKW gemietet werden können. Diese Plätze entstanden zusätzlich! Es wurden dafür keine „konventionellen" Parkplätze genutzt. Die Autos sind stationsgebunden, sie stehen immer an diesen Standorten.

Die Autos kommen von „Stadtmobil Südbaden". Nach einer Registrierung auf der Webseite können die Fahrzeuge mit einer App auf dem Smartphone reserviert, gebucht und nach gefahrenen km abgerechnet werden. Für die SBK-Mitglieder wird es eine Sonderaktion mit günstigeren Preisen bei einer Neuanmeldung geben.

•Studien zeigen, dass ein Carsharing-Auto bis zu 20 private PKW ersetzt, da private Autos die meiste Zeit ungenutzt bleiben und oft nur für Kurzstrecken eingesetzt werden. Hier ist ein Carsharing-Auto eine optimale Alternative.

Alle Standorte und die Verfügbarkeit der Fahrzeuge sind auf der Homepage oder Handy-App abrufbar.

Wo sind die neuen SBK-Standplätze?

- ⇨ Zasiusstraße, zwei PKW
- ⇨ Bruder-Klaus-Straße, vier PKW
- ⇨ Austraße, zwei PKW (in den nächsten Wochen)
- ⇨ Mondrauteweg, ein PKW (im Laufe dieses Jahres)

An der Schänzlehalle und am Schwaketenbad gibt es weitere Fahrzeuge:

- mit neun Sitzplätzen sowie
- Kleintransporter für Umzüge oder andere Transporte.

Wie will ich im Alter wohnen?

Die Frage, wie man im Alter wohnen möchte, ist sehr individuell und hängt von den persönlichen Vorlieben und Bedürfnissen ab. Oft stellt man sich diese Frage erst dann, wenn erste Einschränkungen auftauchen. „Aktuell geht es uns gut. Wir fühlen uns in unserer Wohnung wohl. Wenn sich das ändert, werden wir sicher eine Lösung finden“, so oder so ähnlich denken viele. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass es dann oft zu spät für optimale Lösungen ist, denn diese müssen vorbereitet werden und brauchen dafür Zeit.

Das ist ein Grund, aus dem die Stadt Konstanz ein eigenes Handlungsprogramm zum Thema „Gut älter werden – alt sein in Konstanz“ entwickelt hat. Petra Böhrer ist bei der Stadt im Sozial- und Jugendamt, Abteilung Altenhilfe, dafür verantwortlich: „Das Handlungsprogramm umfasst viele Bereiche. Einer der wichtigsten ist das altersgerechte Wohnen. Oft wird zu spät erkannt, was damit alles zusammenhängt. Oft wissen die Menschen auch nicht, wie sie sich ihr Wohnen im Alter wünschen und vorstellen.“

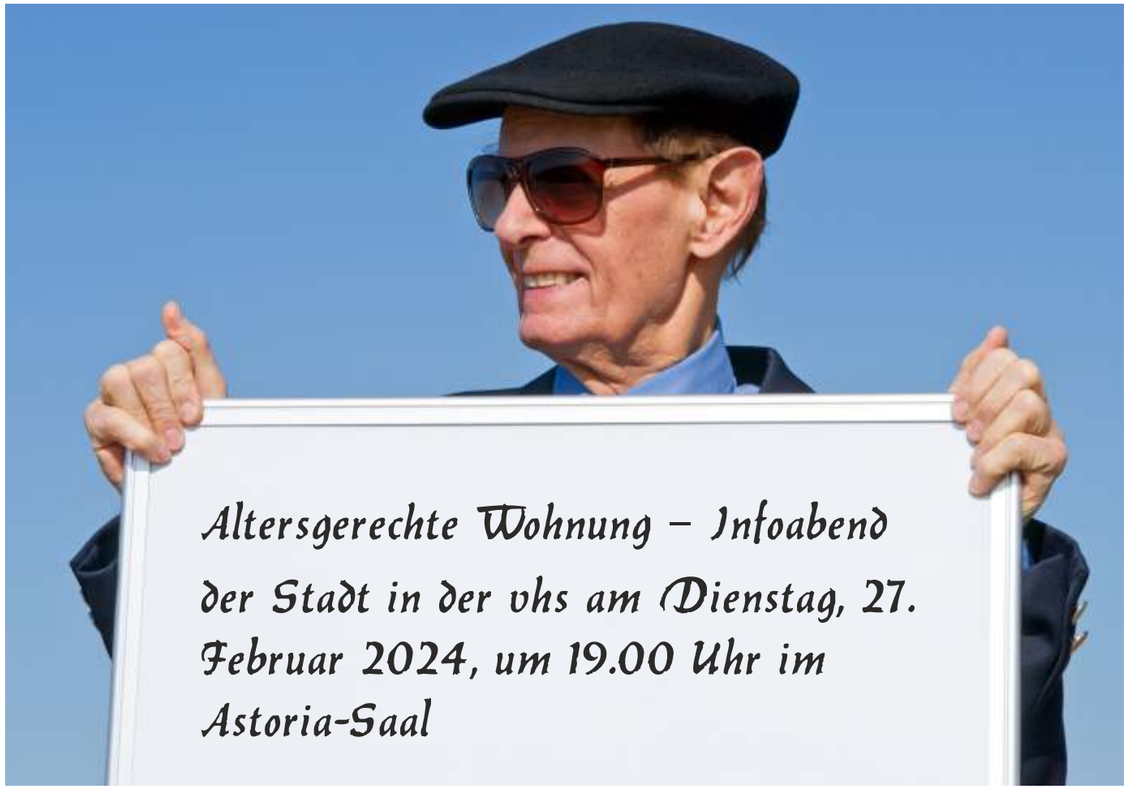
Wenn man sich frühzeitig mit seiner Wohnsituation im Alter auseinandersetzt, kann man sich besser darauf vorbereiten und entsprechende Maßnahmen ergreifen. Das gibt Sicherheit und verhindert, dass man in einer akuten Situation schnell entscheiden muss.

Jeder hat auch unterschiedliche Bedürfnisse und Vorlieben, wie er im Alter wohnen möchte. In der jetzigen Wohnung? In einer kleineren, in einer anderen Gegend? Wird Unterstützung nötig? Und vieles mehr. Je früher man diese Fragen für sich beantwortet, desto größer ist die Chance, später eine passende Wohnung zu finden.

Meist will man im Alter dort bleiben, wo man schon gewohnt hat. Wer in einer Wohnung der Genossenschaft lebt, möchte meist auch im Alter in einer genossenschaftlichen Wohnung bleiben. Gesundheitliche Einschränkungen können dann zu besonderen Anforderungen führen: Eine barrierefreie Wohnung mit breiten Türen, einem angepassten Badezimmer, ein Aufzug oder eine ebenerdige Wohnung können dann nötig werden. Meist ist die bisherige Wohnung nicht dafür ausgelegt und Änderungen werden nötig.

Viele Menschen möchten im Alter in ihrer vertrauten Umgebung bleiben, in der sie soziale Kontakte, Unterstützung von Freunden und Nachbarn

Petra Böhrer: „In Zeiten, in denen ich noch Kraft habe, sollte ich mich entscheiden, welche Wohnsituation im Alter für mich passt. Zwischen 55 und 65 ist die richtige Zeit dafür.“



sowie den Zugang zu vertrauten Einrichtungen haben. Indem man rechtzeitig darüber nachdenkt, lassen sich gegebenenfalls Anpassungen im aktuellen Zuhause vornehmen oder nach neuen Wohnmöglichkeiten im vertrauten Umfeld suchen. Am Dienstag, 27. Februar 2024,19.00 Uhr, findet dazu im Astoria-Saal der vhs eine eigene Informationsveranstaltung statt. Schon jetzt ist immer eine persönliche Beratung durch Petra Böhrer ist möglich.

Auch der Spar- und Bauverein berät und unterstützt. Es wird eine eigene Veranstaltung für die Mieter der Genossenschaft geben. Darüber hinaus ist Thomas Utz jederzeit für Fragen ansprechbar. Die Angebote richten sich im Übrigen nicht nur an die kommenden Seniorinnen und Senioren. Auch Töchter und Söhne können sich im Interesse der Eltern schon frühzeitig darüber Gedanken machen, wie ihre Eltern im Alter möglichst lange selbstbestimmt gut wohnen und leben können.

Kontakt bei städt. Altenhilfe:
Sozial- und Jugendamt | Abteilung Altenhilfe
Benediktinerplatz 2 | 78467 Konstanz
Tel.: 07531 900-2464
Fax: 07531 900-122464
petra.boehrer@konstanz.de

Kontakt beim SBK:
Thomas Utz
Bereichsleiter Wohnungsverwaltung, Betriebskosten, EDV
Tel.: 07531 / 8940-410
utz@sbkeg.de

Die Märlistadt in Stein am Rhein ist von Anfang Dezember bis Anfang Januar ein beliebter Treffpunkt in der malerisch beleuchteten Altstadt.
© Bruno Sternegg

Wohnen wird umweltfreundlicher und teurer

„Die Frage ist nicht, ob das Wohnen teurer wird, sondern, um welchen Betrag es sich verteuert“, sagte Dr. Iris Beuerle, Direktorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen beim Jahrespressegespräch. „Dass das Wohnen mehr kosten muss, ist eine unliebsame Wahrheit, die die Politik nur ungern ausspricht. Nicht zuletzt, weil es die vielen hohen Standards und Anforderungen sind, die die Politik beim Bauen und Wohnen ansetzt, die für höhere Wohnkosten sorgen“, so Beuerle.

Die durchschnittliche Kaltmiete bei den kommunalen Wohnungsunternehmen und den Wohnungsbaugenossenschaften in Baden- Württemberg lag 2022 pro Quadratmeter im Durchschnitt bei 7,16 Euro. Mit Blick auf die hohe Inflationsrate wirken die Mieten bei der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft bislang preisbremsend. „Noch“, meint Beuerle.

Angesichts der anstehenden Aufgaben für alle Immobilienbesitzer sei es nur eine Frage der Zeit, bis die hohen Kosten für die energetische Modernisierung, die Umstellung der Heizanlagen auf erneuerbare Energien sowie die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand in die Mieten eingepreist werden müssen.

Im Neubau kaum noch bezahlbare Mieten möglich

Das Bauen ist teurer geworden – besonders spürbar im vergangenen Jahr. Die Gründe:

Die Förderung für das Niedrigenergiehaus 55 ist weggefallen, die Baulandpreise sind gestiegen, immer höhere Standards im Neubau verteuern das Bauen, gestiegene Materialpreise (Stabstahl: 40,4 Prozent teurer als 2021, Flachglas: 49,3 Prozent teurer), hohe Baupreise und steigende Bauzinsen, die mittlerweile bei um die 4 Prozent liegen.

Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Das Statistische Bundesamt weist für Wohngebäude im Jahresdurchschnitt 2022 eine Verteuerung der Neubaupreise um 16,4 Prozent aus.

Die Baukosten haben sich in allen Bereichen über die vergangenen zwölf Jahre nahezu verdoppelt, beim technischen Ausbau sogar mehr als verdreifacht, mit starker Erhöhung im vergangenen Jahr.

Um dem Wohnungsbau positive Impulse zu geben, fordert der vbw vom Land insbesondere mehr Subventionen und eine intensive Prüfung der Standards und Anforderungen, insbesondere in der Landesbauordnung. Eine besonders wichtige und preistreibende Rolle spielen die energetischen Standards, die die Kosten weiter deutlich erhöhen und deren positive Auswirkungen auf den Klimaschutz minimal sind.

Jede Kommune und bei uns die Stadt muss sich bewusst sein, welche finanziellen Konsequenzen verschärfte energetischen Standards und Umweltschutzvorschriften nach sich ziehen.

„Von den Stellplatzvorgaben für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bis hin zu überdimensionierten Vorgaben im Schallschutz kann auf einiges verzichtet werden. Bauen muss wieder einfacher und damit auch bezahlbarer werden“, so Beuerle.

Gleichzeitigkeit vieler Verordnungen und Gesetze wird zum Problem

Die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes, die Umsetzungen rund um das Gebäudeenergiegesetz, der mittelfristige Heizungsaustausch, die Vorgaben zum hydraulischen Abgleich, die CO_2-Steuer – alle die vom Bund in jüngster Zeit gemachten Vorgaben müssen die Immobilienbesitzer und damit auch unsere Genossenschaft mit hohem Investitionseinsatz umsetzen.

Die ARGE für zeitgemäßes Bauen hat vergangenes Jahr errechnet, dass allein die vollständige energetische Sanierung des Wohnungsbestands in Deutschland bis 2045 je nach Effizienzstandardvorgabe zwischen vier bis fünf Billionen Euro kosten wird. „Diese Summen können weder allein von den Immobilienbesitzern noch allein vom Staat oder von den Mieterinnen und Mietern getragen werden. Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Daher dürfen Wohnungsunternehmen und ihre Mieterinnen und Mieter beispielsweise beim Heizungstausch bei der Förderung nicht vergessen werden“, so Beuerle.

Wenn die Vorgaben nicht reduziert und die Förderungen nicht erhöht werden, wird auch unsere Genossenschaft gezwungen sein, den Neubau stark einzuschränken und die Bestandsmieten merkbar anzuheben“, so der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser.

Dr. Iris Beuerle: „Dass das Wohnen mehr kosten muss, ist eine unliebsame Wahrheit, die die Politik nur ungern ausspricht. Nicht zuletzt, weil es die vielen hohen Standards und Anforderungen sind, die die Politik beim Bauen und Wohnen ansetzt, die für höhere Wohnkosten sorgen.“

WOHNEN

Mit einem Formular viel sparen

Insgesamt darf ab 2023 jeder Sparende 1.000 Euro an Kapitalerträgen freistellen, Ehegatten gemeinsam 2.000 Euro („Sparerpauschbetrag"). Bisher galten 801 Euro und 1.602 Euro als Grenze. Für Kinder müssen die Eltern eigene Freistellungsaufträge stellen. Bestehende Aufträge passen sich automatisch um 24,844 Prozent an, was exakt der Erhöhung entspricht.

Ohne Freistellungsauftrag müssen alle Einkünfte aus Kapitalvermögen versteuert werden. Das trifft für Zinsen, Dividenden und damit auch auf die Dividende aus Genossenschaftsanteilen zu. Gibt es keinen Freistellungsauftrag bei uns, wird nicht die volle Dividende gutgeschrieben! Das Formular für die Freistellung findet sich unter www.skeg.de im Bereich „Download".

Es reicht, wenn man für jede Bank oder Sparkasse einen Freistellungsauftrag erteilt. Er gilt dann für aller Erträge dort. Bei mehreren Kreditinstituten mit Konten und Depots lässt sich der Freibetrag innerhalb der Grenzen aufteilen (Wichtig! Nicht zu viel angeben!). Wenn man ein Konto oder Depot auflöst, muss auch der zugehörige Freistellungsauftrag umverteilt oder gelöscht werden. Sonst bleibt er ungenutzt. Es ist sinnvoll, den Auftrag bei jeder Konto- und Depoteröffnung einzureichen, da die Kapitalertragsteuer automatisch abgeführt wird sobald Zinsen o. Ä. anfallen. Er giit ab den 1.1. für das gesamte Jahr und kann nur zum 31.12. gekündigt werden. Änderungen sind im Jahresverlauf beliebig möglich.

Jeder Freistellungsauftrag muss die Steueridentifikationsnummer enthalten. Bei Gemeinschaftskonten von Paaren sind beide Steuer-IDs nötig. Die aus elf Ziffern bestehende, persönliche Nummer wird vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zugeteilt. Sie steht zum Beispiel im letzten Steuerbescheid oben links als IdNr. Notfalls lässt sie sich auch beim BZSt erfragen.

Täglich grüßt das Murmeltier (im Treppenhaus)

„Und täglich grüßt das Murmeltier" (Originaltitel: Groundhog Day) ist eine US-amerikanische Filmkomödie aus dem Jahr 1993. Bill Murray spielt darin einen Wetteransager, der in einer Zeitschleife festsitzt und ein und denselben Tag immer wieder erlebt.

So ähnlich ist es mit diesem Thema: Das Treppenhaus ist kein Platz für Schuhe, Regale, Kisten, Möbel und Ähnliches. Es muss als Rettungsweg frei bleiben. Frei von Stolperfallen und brennbarem Material (Kisten!). Das müsste eigentlich jedem Bewohner einleuchten, steht in der Hausordnung und in fast jeder Ausgabe von „SBK intern". Trotzdem gibt es immer wieder berechtigte Beschwerden von Mitgliedern über vollgestellte Treppen und Eingangsbereiche.

Deshalb erneut unsere Bitte: Halten Sie Treppenhaus und Eingangsbereiche frei. Bei Fragen und Unklarheiten ist Thomas Utz in der Geschäftsstelle der richtige Ansprechpartner.

Kommt es zu wiederholten Beschwerden und Verstößen, ist auch eine Kündigung durch die Genossenschaft möglich! Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art in diesen Bereichen gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung.

Wohngeld Plus

Mit dem „Wohngeld Plus“ erhalten seit Anfang des Jahres erheblich mehr Haushalte als bisher Wohngeld, welches sich zudem deutlich erhöht hat. Heizkosten werden dabei in Form eines Pauschalzuschlags in der Wohngeldberechnung berücksichtigt. Wohngeld unterstützt Haushalte, die z. B. aufgrund der hohen Inflation ihre Miete nicht mehr vollständig bezahlen können.

Haushalte, denen Wohngeld bis ins Jahr 2023 hinein bewilligt wurde, erhielten bereits In den ersten Monaten 2023 einen neuen Bescheid. Ein höheres Wohngeld ab Beginn des Jahres wird automatisch nachgezahlt.

Mit dem kostenlosen Wohngeldrechner des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen lässt sich unverbindlich ein Anspruch auf Wohngeld 2023 einschätzen. Der Rechner ist über https://is.gd/S7RaE6 oder diesen QR-Code zu finden.

Hinweis: Für die Stadt Konstanz muss die Mietenstufe V eingegeben werden.

Studierende, die grundsätzlich einen Anspruch auf BAföG-Leistungen haben, haben im Regelfall keinen Anspruch auf Wohngeld. Wer deshalb kein BAföG erhält, weil das Einkommen der Eltern und Ehegatten/Lebenspartner oder das eigene Einkommen/Vermögen zu hoch ist, ist vom Wohngeld ausgeschlossen. Zu den Ausnahmen können sich Studierende beim Studierendenwerk informieren.

Wer bisher kein Wohngeld bezieht und das neue Wohngeld Plus erhalten möchten, muss einen Wohngeldantrag stellen. Wohngeld wird in der Regel ab Beginn des Monats, in dem der Antrag eingeht, bewilligt und ggf. auch rückwirkend nachgezahlt. Sinnvoll ist es, den Antrag auf dem amtlichen Vordruck zu stellen. Das Antragsformular findet sich unter https://is.gd/LFeRk7.

Man kann auch zuerst etwa am Monatsende einen formlosen Antrag stellen und diesen per Post oder E-Mail an wohngeld@konstanz.de schicken.

Wichtig bei der E-Mail-Übermittlung: Seiten, die eine eigenhändige Unterschrift erfordern, müssen eingescannt und zuvor eigenhändig unterschrieben werden.

Bei Fragen helfen die Service-Hotline 07531/900-4010 und die Mitarbeitenden des Sozial- und Jugendamts:
Sozial- und Jugendamt, Abteilung Wohngeld
Benediktinerplatz 2
78467 Konstanz
Tel.: 07531 900 4025/4026

Mülltrennung: Die 10 häufigsten Fehler

1. Falsch: Biomüll in (biologisch abbaubaren) Plastiktüten in die Biotonne werfen. Richtig: Biomüll in Papiertüten, in Papier gewickelt oder lose in die Tonne werfen.

2. Falsch: Altglas nicht nach Farben sortieren. Richtig: Braunglas in den Braunglas-Container, Weißglas (farblos) in den weißen Container und buntes, beispielsweise blaues Glas mit den grünen Flaschen in den Grünglas-Container.

3. Falsch: Spiegel, Trinkgläser und Porzellan ins Altglas. Richtig: je nach Größe und Art in den Restmüll (Trinkgläser, Tassen) oder auf den Wertstoffhof (größere Spiegel, Fensterscheiben).

4. Falsch: Flaschendeckel auf dem Altglascontainer liegen lassen. Richtig: Die Deckel bereits zu Hause im Gelben Sack entsorgen oder, falls vergessen, nicht abschrauben und mit den Flaschen in den Container werfen.

5. Falsch: Pizzakartons ins Altpapier. Richtig: Verschmutztes Papier kommt in den Restmüll (Pizzakartons), beschichtetes Papier (Tetra Paks) gehört in den Gelben Sack.

6. Falsch: Medikamente und Essensreste im Klo entsorgen. Richtig: Medikamente zum Restmüll geben, Essensreste kommen in die Biotonne.

7. Falsch: Joghurtbecher penibel aus- und abgespült in den Gelben Sack werfen. Richtig: Leer, also „löffelrein“, reicht vollkommen.

8. Falsch: Joghurtbecher inklusive Deckel gesteckt und gestapelt in den Gelben Sack werfen. Richtig: möglichst alles getrennt und lose im Gelben Sack sammeln, nichts stapeln oder stecken.

9. Falsch: Der defekte Föhn im Restmüll. Richtig: zum Wertstoffhof wie alle Haushaltsgeräte mit Stecker oder Batterie.

10. Falsch: CDs und DVDs in der Restmülltonne. Richtig: Zum Wertstoffhof, so können die Datenträger und ihre Rohstoffe recycelt werden.

Wem diese Liste zu kurz gefasst ist: Tobias Bücklein hat auf dem Wertstoffhof Fritz-Arnold-Straße ein Video gedreht, in dem alle häufigen Fehler nochmals zur Sprache kommen. Es ist auf YouTube unter dem Titel „Müll trennen – die 10 häufigsten Fehler“ im Kanal von „DieserDad“ zu finden.

(Quelle: Stadt Konstanz)

Feste im Sommer rund um den See

Samstag, 12.8.
Konstanz/Kreuzlingen: Seenachtfest-Musikfeuerwerk, ca, 22:15 Uhr
www.seenachtfest.de

Dienstag, 15.8.
Vaduz: Fürstlicher Staatsfeiertag-Feuerwerk, ca. 22:00 Uhr
www.staatsfeiertag.li

19.7.-20.8.
Bregenzer Festspiele
www,bregenzerfestspiele.com

Weitere Feste unter
https://akzent-magazin.com
www.bodensee.de

Seehasenfest Friedrichshafen.
Das Fest findet seit 1949 an einem Wochenende im Juli statt. Es beginnt mit dem Einholen des Seehas per Schiff.
© Achim Mende