

Mit
Geschäftsbericht 2024



Konstanzer Trichter bei Niedrigwasser
Pegel Konstanz 2,72 m (15.4.25)

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



Letztes Jahr konnten Sie hier lesen: „Aufgeschoben ist nicht aufgehoben.“ Nun können wir den Bau von zwei achtgeschossigen Häusern ankündigen. Letzte Abklärungen stehen kurz bevor. Sobald die staatlichen Zuschüsse fest zugesagt sind und damit die Finanzierung gesichert ist, werden wir die Planungen abschließen und mit den Vergaben beginnen. Die Baugenehmigung für die Nachverdichtung auf unserem Grundstück liegt vor. Im Peter-Rosegger-Weg werden so voraussichtlich 32 neue Wohnungen und eine Tiefgarage entstehen.

Obwohl wir froh darüber sind, wieder bezahlbare Wohnungen neu bauen zu können, soll dieses Bauvorhaben nicht über die weiterhin angespannte Situation hinwegtäuschen. Zwar sendet die neue Regierung hoffnungsvolle Signale und signalisiert Erleichterungen beim Neubau, doch bleibt abzuwarten, wann und wie sich dies konkret auswirken wird. Ungeachtet dessen dauern die belastenden Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und im Nahen Osten an. Neu hinzugekommen ist die schwer einschätzbare Zollpolitik der USA. Diese Faktoren erschweren, wie schon 2024, auf allen Ebenen verlässliche Planungen.

Auch auf den anhaltenden Fachkräftemangel, die kontinuierlich verteuerten Baustoffe, hohe Energiepreise und steigende Kosten auf nahezu allen Unternehmensebenen werden wir uns wie 2024 einstellen müssen. Verzögerungen und Verteuerungen im Baufortschritt müssen von vornherein bedacht werden. Auch für 2025 zeichnet sich ab, dass sich diese Dynamiken maximal auf hohem Niveau stabilisieren, wahrscheinlich aber noch weiter steigern werden.

Dies alles führte dazu, dass die Genossenschaft 2024 keinen Neubau beginnen konnte – etwas, was es in den letzten 15 Jahren nicht gab. 2020 betrug die Kostenmiete für eine neue Wohnung auf eigenem Grund pro Quadratmeter mindestens 10,95 Euro. 2024 hätten wir – bei mittlerem energetischen Standard – über 20,00 Euro verlangen müssen. Zu diesem Preis war und ist kein genossenschaftlicher, sozial verträglicher Mietwohnungsbau möglich. Umso erfreulicher ist, dass wir die erwähnten neuen Wohnungen dank unseres Eigenkapitals zu den günstigen Mietpreisen anbieten werden.

2024 standen daher die Sanierung, Modernisie-

rung und Optimierung unserer Immobilien im Vordergrund. Staatliche Fördermaßnahmen zur Nutzung nachhaltiger Baustoffe reduzierten die Kosten und unseren ökologischen Fußabdruck. Schließlich trieben und treiben wir so die Dekarbonisierung unserer Häuser voran. Einzelheiten nennt der Bericht des Vorstands ab Seite 16.

Fortlaufend überprüfen wir unsere Bestände auf die Möglichkeit der Nachverdichtung, Aufstockung und Erweiterung von Gebäuden. Auf diese Weise kann neuer, bezahlbarer Wohnraum entstehen, da wir dafür den Baugrund nicht erwerben müssen. Entsprechend haben wir 2024 eine Vielzahl von Vorratsbaugenehmigungen erwirkt. So können wir unverzüglich reagieren, wenn sich die wirtschaftlichen, fiskalischen und regulatorischen Rahmenbedingungen verbessern. Wir werden dann mit kurzen Vorlaufzeiten Bauprojekte sofort umsetzen.

Erhebliche personelle und technische Synergieeffekte sind der Gewinn, der sich aus der Verschmelzung der SBK Wohnbau GmbH auf die SBK Immo-Service GmbH ergab. Unsere Spar-einrichtung konnte weiterhin mit marktgerechten Angeboten neue Anleger gewinnen. Sichere Sparmöglichkeiten mit marktgerechten Zinsen werden auch 2025 ein Schwerpunkt sein. Ebenfalls ein Dauerthema war und ist die zukunfts-sichere Optimierung unserer aufbauorganisatorischen Prozesse und EDV-Systeme. Angesichts steigender Cyber-Kriminalität stehen hier Sicherheit und Redundanz im Zentrum.

2024 sind viele wertvolle, langjährige Mitarbeitende in Pension gegangen. Ersatz zu finden, war nicht einfach. Dank unserer langfristigen Planung konnten wir alle Positionen erfolgreich neu besetzen. In nahezu allen Fällen bringen die Ausgeschiedenen ihr wertvolles Wissen und ihre Erfahrung auch nach dem Ende ihrer aktiven

Vollzeitarbeit weiterhin in unsere Genossenschaft ein. Dafür herzlichen Dank!

Im März fanden satzungsgemäß Neuwahlen statt. Die Wahl der Vertreter und Ersatzvertreter fand in Präsenzwahl vom 24.3. - 28.3. statt. Ein Großteil der amtierenden Gewählten kandidierte erneut. Wir danken allen Kandidaten herzlich dafür. Selbstverständlich gilt dieser Dank auch den Vertreterinnen und Vertretern, die sich nach zumeist langjähriger Tätigkeit nicht mehr zur Wahl gestellt haben.

Die erarbeitete finanzielle Stabilität lässt uns dem weiteren Verlauf des Jahrs 2025 mit Zuversicht entgegensehen. Wir sind davon überzeugt, dass wir durch vorausschauendes Handeln, Planen und die kontinuierliche Nutzung von Innovationen auch weiterhin die Zukunft unseres genossenschaftlichen Wohnungsbaus aktiv mitgestalten können. Dies schafft eine sichere Grundlage, auf der wir satzungsgemäß die sozialverträgliche Wohnraumversorgung unserer Mitglieder auch in Zukunft gewährleisten können.

Unsere Genossenschaft steht seit ihrer Gründung 1896 für Stabilität und Verlässlichkeit, auch in schwierigen und unsicheren Zeiten. Darauf können sich unsere Mieter, Sparer, Mitglieder und Mitarbeitenden verlassen; heute und in Zukunft.

Sinnbildlich stehen auch die Bildmotive aus dem Geschäftsbericht 2024 in dieser Ausgabe für Stabilität und Konstanz. Sie zeigen unseren See und seine Umgebung aus verschiedenen Blickwinkeln und doch immer in vertrauter Weise.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr
Ralph Buser

Winfried Lang

Vom Vollmond beleuchtete Schweizer Alpen vom Säntis über die Churfürsten
bis zum Glärnisch. Im Vordergrund Konstanz, danach Kreuzlingen.



Versammlung der Vertreter und Vertreterinnen

Kurz nach 18 Uhr eröffnete Claus-Dieter Hirt, der Aufsichtsratsvorsitzende, die Veranstaltung. 56 der 94 Vertreterinnen und Vertreter waren der fristgerechten Einladung zur 50. Versammlung, der 129. seit Gründung der Genossenschaft, gefolgt. Im Rahmen eines kurzen Gedenkens an die verstorbenen Mitglieder hob er Peter Sautter hervor. Peter Sautter begleitete die Genossenschaft 32 Jahre als Aufsichtsrat und erwarb sich viele Verdienste.

Der Vorschlag, Wahlen und Abstimmungen per „Akklamation“ durchzuführen, wurde einstimmig angenommen. Nach einem herzlichen Dank an alle Mitarbeitenden für ihren engagierten Einsatz in der Genossenschaft übergab er das Wort an Ralph Buser, den Vorstandsvorsitzenden.

Ralph Buser gab einen umfassenden Einblick in das Geschäftsumfeld, die Schwerpunkte und die Ergebnisse des vergangenen Jahres. Ungeachtet der wie schon 2023 schwierigen ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen sowie einer ausufernden Bürokratie konnte er erneut von einem erfolgreichen Jahr 2024 berichten.

Aufgrund der Rahmenbedingungen konzentrierte sich die Genossenschaft auf Nachverdichtungsmöglichkeiten, Aufstockungen und Vorratsbaugenehmigungen. Gleichzeitig investierte die Genossenschaft rund vier Mio. Euro in die Sanierung und Modernisierung ihrer 238 Mehrfamilienhäuser. Dazu gehörte der Abschluss der Sanierungen im Haidelmoos.

Hier wurde in der Vergangenheit nicht nur die

komplette Wärmeversorgung der insgesamt 110 Wohnungen mit ca. 8.500 m² Fläche erneuert. Zusätzlich entstanden als Nachverdichtung in einem neuen Mehrfamilienhaus 12 Wohneinheiten. 2024 wurden auch im Mondrauteweg 8 und 10 die zwei letzten von insgesamt 17 eigenen Mehrfamilienhäusern modernisiert und saniert sowie jeweils das Dachgeschoss aufgestockt. Vier neue 4-Zimmer-Wohnungen sind das Ergebnis. Im Rahmen der energetischen Sanierung erhielten beide Häuser ein Wärmedämm-Verbundsystem und neue Fenster.

Mit einer Gesamtinvestition von über 1,2 Mio. EUR begann 2024 ein weiteres Großprojekt: die Generalsanierung einer Großtiefgarage. Diese betreibt die Genossenschaft gemeinsam mit der Spitalstiftung Konstanz. Sie umfasst 74 Stellplätze und liegt im Klosterareal. Die Sanierung war notwendig, um die Standsicherheit langfristig zu gewährleisten. Die Instandsetzung wird im Sommer dieses Jahres abgeschlossen.

Durch zahlreiche neue Solarmodule und eine komplett neue Wärmeversorgung im Peter-Rosegger-Weg 29 steigt die jährliche CO₂-Einsparung der Genossenschaft auf etwa 335 t. Der selbst erzeugte Solarstrom reicht, um etwa 10 % des Bedarfs der eigenen Gebäude zu decken.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Konstanz den Wohnungsnotstand ausgerufen hat, erhielt die Genossenschaft die Genehmigung für eine Nachverdichtung auf dem insgesamt knapp 4.000 m² großen Grundstück im Peter-Rossegger-Weg. Dort werden 2025 zwei weitere achtge-



Der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser erläuterte die Aktivitäten des vergangenen Jahrs.

schossige Häuser mit 32 Wohnungen und Tiefgaragenplätzen mit insgesamt 2.250 m² Wohnfläche erstellt. Ralph Buser: „Dank des hohen Eigenkapitaleinsatzes von fast 35 Prozent, welchen die Genossenschaft in den letzten Jahren erwirtschaftet hat, können wir beide Häuser schlüsselfertig mit einer Gesamtinvestition von rund 10,6 Mio. Euro, was einem m²-Preis von rund 4.200 Euro entspricht, gerade so wirtschaftlich erstellen“. Bei dem 2020 im Mondrauteweg 8a erstellten Mehrfamilienhaus kostete der m² Wohnfläche rund 3.000 Euro. Dies zeigt, wie sich die Kostensteigerungen der letzten Jahre auswirken. Das Projekt fand breite Zustimmung in der Versammlung.

Aktuell kann die Genossenschaft trotz der ebenfalls explodierten Zinsen ihren Mitgliedern frei finanzierte Neubauwohnungen zu einem für Konstanz beispiellosen durchschnittlichen Preis von 13,00 pro m² kalt anbieten.

Die Spar- und die Mitgliederentwicklungen zeigten sich wie in den vergangenen Jahren durchgängig planmäßig und positiv. Die Spareinrichtung und die Mitgliederzahlen stiegen 2024 weiter an. Zum Jahresende erreichten die Einlagen der rund 9.600 Sparer knapp 54 Millionen Euro. Der Spar- und Bauverein gehört damit bundesweit zu den größten genossenschaftlichen Spareinrichtungen. 534 Personen traten neu in die Genossenschaft ein. Mit über 11.200 Personen sind jetzt etwa fast 13 % der Konstanzer Bevölkerung Mitglied der Genossenschaft.

Rückwirkend zum 1.1.2024 wurde die SBK Wohnbau GmbH erfolgreich mit der SBK Immo-Service GmbH fusioniert. Finanz- und liquiditätstechnische Synergieeffekte sind die Folge.

Auch finanziell konnte Ralph Buser Erfreuliches berichten. Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich um rund 1,6 Millionen auf nunmehr

über 141 Millionen Euro, die Aktiva der Bilanz liegen mit über 128 Millionen Euro, also mit einem Anteil von rund 91 %, nahezu ausschließlich im Anlagevermögen.

Auf der Passivseite sind die langfristigen Verbindlichkeiten auf knapp 96 Millionen Euro inklusive der anvertrauten Sparguthaben gesunken. Hohe Regel- und Sondertilgungen in Höhe von über 4,7 Millionen Euro und die Aufnahme geförderter Kreditmittel für einen Teil unserer energetischen Sanierungen und Dachgeschossausbauten sind hier enthalten. Die Rücklagen erhöhten sich dank des sehr guten Jahresergebnisses auf über 34 Millionen Euro. Voraussetzung war die Zustimmung der Versammlung zum Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat. Diese erfolgte später einstimmig.

In der Gewinn- und Verlustrechnung stiegen die Umsatzerlöse, ohne dass eine generelle Mieterhöhung stattfand, nochmals um rund eine Million Euro auf über 15,3 Millionen Euro in der Genossenschaft.

Der Zinsaufwand stieg durch das sich vervierfachte Zinsniveau ausschließlich aufgrund wiederum notwendiger Anpassungen im kurzfristigen Sparbereich auf rund 1,35 Mio Euro. Durch eine Kombination aus Bestandsoptimierung und von Kosteneinsparungen erreichte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 2,8 Mio. Euro.

Zusammen mit der SBK Immo-Service GmbH stiegen die Umsatzerlöse um fast eine Million Euro auf knapp 18 Millionen Euro, die Liquidität auf rund 10 Millionen Euro, das reine bilanzielle Eigenkapital auf über 56 Millionen Euro. Der Gesamtjahresüberschuss erreichte über 3,2 Millionen Euro, die Bilanzsumme lag bei über 170 Millionen Euro.

Am wichtigsten sei jedoch, dass die Mieten pro m² Wohnfläche in der Genossenschaft mit 7,94 Euro nicht einmal halb so hoch sind wie die durchschnittlichen Angebotsmieten und 30 % unter der des amtlichen Mietspiegels 2022 liegen, so Ralph Buser. Dies trotz nachhaltig hoher Investitionen und Zuwächsen an neuem Wohnraum von über 400 Einheiten in den letzten zehn Jahren.

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 Karlheinz Alter, bestätigte dies. Die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen, die Genossenschaft wurde ordnungsgemäß geführt, was der „uneingeschränkte Bestätigungsvermerk“ belegt.

Der Jahresabschluss 2024 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 einstimmig.

Vor den Neuwahlen zum Aufsichtsrat erinnerte Ralph Buser noch einmal an die großen Verdienste des plötzlich verstorbenen Aufsichtsrats Peter



Große Zustimmung bei allen Abstimmungen

Sautter. Angesichts der großen formalen Voraussetzungen, der kurzen Zeit bis zur Wahl und der Empfehlung des Dachverbands, fünf, höchstens sechs Personen in den Aufsichtsrat zu wählen, stellte R. Buser den Antrag, den Aufsichtsrat künftig auf sechs Mitglieder zu begrenzen. Diesem Antrag wurde wie bei den folgenden Wahlen einstimmig stattgegeben.

Wiedergewählt wurden Karlheinz Alter als Mitglied des Prüfungsausschusses und Klaus Ruschmann als stellvertretender Vorsitzender (vgl. Seite 38).

Einen bildgewaltigen Flug über den Bodensee in der blauen Stunde präsentierte anschließend Achim Mende. Modernste Kammerdrohnen, jahrelange Erfahrung mit Luftaufnahmen und die nötige Geduld, das richtige Licht abzuwarten, waren die Voraussetzungen, um bisher nicht gekannte Motive rund um Konstanz und See zu sehen. Die Motive in dieser Ausgabe stammen aus dieser Präsentation.

Nachdem keine Anträge vorlagen und zum Punkt „Verschiedenes“ kein Gesprächsbedarf bestand, schloss Ralph Buser den offiziellen Teil der Versammlung kurz vor 20.30 Uhr.

Der Vollmond spiegelt sich im Seerhein. Im Vordergrund der Stadtteil Stromeyersdorf mit der Bleiche am rechten Bildrand.



Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2020	2021	2022	2023	2024
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	125.075	128.062	132.441	139.700	141.344
Eigenkapital	32.323	34.575	37.312	39.783	42.654
Anlagevermögen	115.574	119.777	124.638	129.714	128.382
Spareinlagen	49.608	51.561	51.642	53.244	54.049
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.741	34.664	36.783	39.558	37.527
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	13.153	13.025	13.802	14.344	15.326
Personalaufwendungen	1.581	1.794	1.990	2.340	2.267
Abschreibungen	2.430	2.540	2.605	2.851	2.978
Instandhaltungen	2.546	1.828	2.159	2.196	2.158
Zinsaufwendungen	1.035	1.214	617	952	1.353
Eigenkapitalquoten in %	25,8	27,0	28,2	28,5	30,2
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; nach DRS 21)	5.482	5.167	6.854	6.733	6.007
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	9.619	10.001	10.345	10.740	11.085
Gezeichnete Anteile	24.252	24.719	25.201	25.906	27.161
Geschäftsguthaben	7.388	7.526	7.695	7.903	8.283

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

	SBK eG	SBK Immo- Service GmbH	Gesamt nicht konsolidiert
 			
Finanzkennzahlen in T€			
Eigenkapital	42.654	13.492	56.146
Bilanzsumme	141.344	28.701	170.045
Anlagevermögen	128.382	26.624	155.006
Flüssige Mittel	8.893	1.100	9.993
Verbindlichkeiten	95.964	15.046	111.010
Umsatzerlöse	15.326	2.502	17.829
EBITDA	6.895	1.089	7.983
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.785	457 ⁺	3.242
Wohnungswirtschaftliche Zahlen			
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.610	145	1.755
Wohnfläche in m ²	118.668	11.884	130.552
Anzahl Gewerbeeinheiten	18	20	38
Gewerbeflächen in m ²	2.655	3.618	6.273
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe		244	244

* vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

Das Seenachtfest, links die Kreuzlinger
Feuerschiffe, rechts die Konstanzer



Bericht des Vorstands

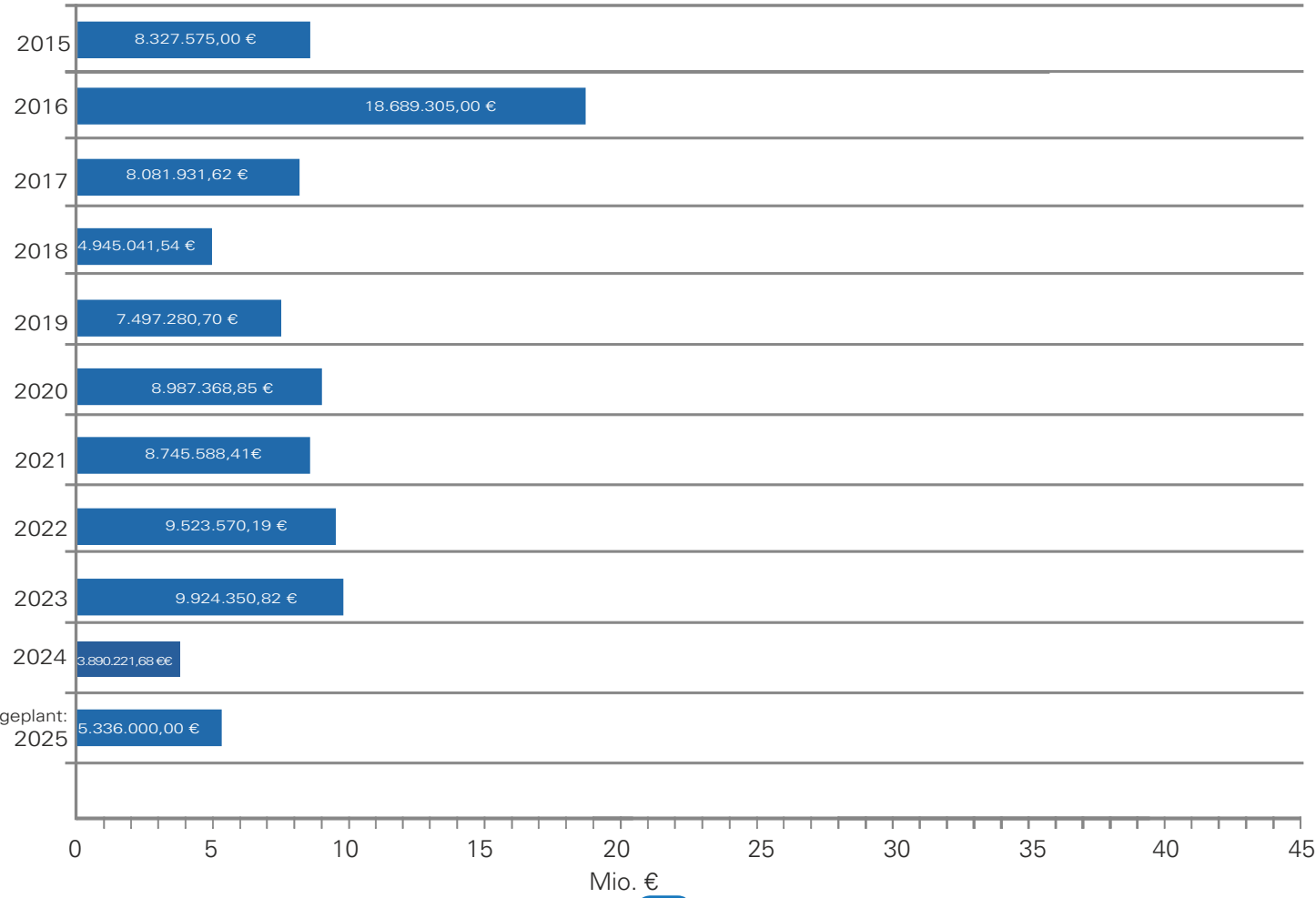
Tätigkeit unseres Unternehmens

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 durch unser Tochterunternehmen, die heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und

Instandhaltungsmaßnahmen bilden. Diese Einnahmen dienen, neben der Subventionierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere der Erhaltung unserer traditionell niedrigen Durchschnittsmieten auf dem ansonsten sehr hochpreisigen Konstanzer Wohnungsmarkt.

Mit rund 3,6 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum sowie Gesamtinvestitionen seit 2015 von über 78,0 Mio. EUR in den Neubau, die Zukäufe und die Bestände ist der Spar- und Bauverein Konstanz eG allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Auftraggeber in unserer Region. Trotz hoher Investitionen in den vergangenen Jahren und eines Zuwachses an

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

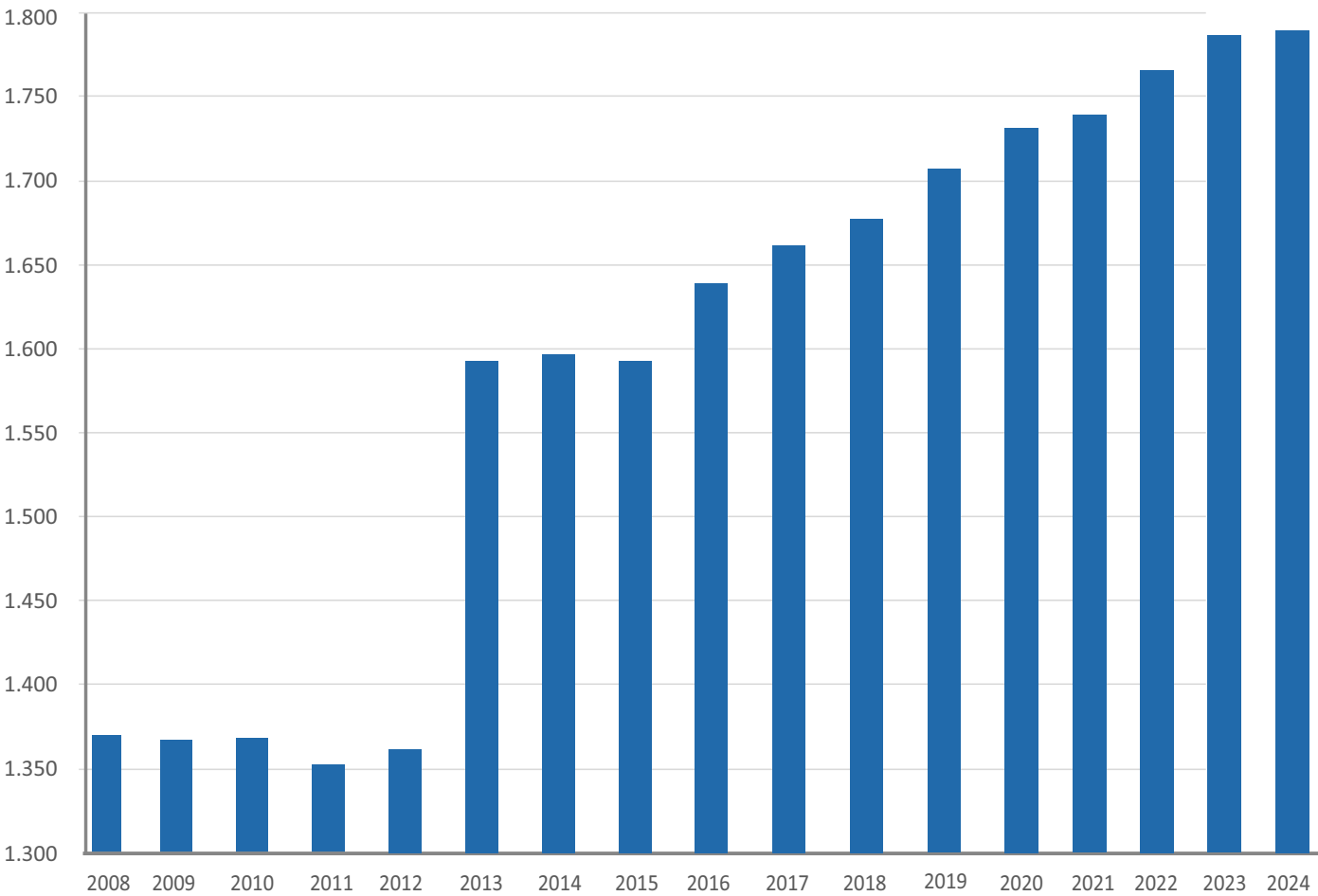


Wohnungen im Gesamtverbund von rund 360 Einheiten (teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt) liegt unsere Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche bei 7,94 EUR. Mit diesem sehr niedrigen Wert dürften wir weiterhin der günstigste private Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

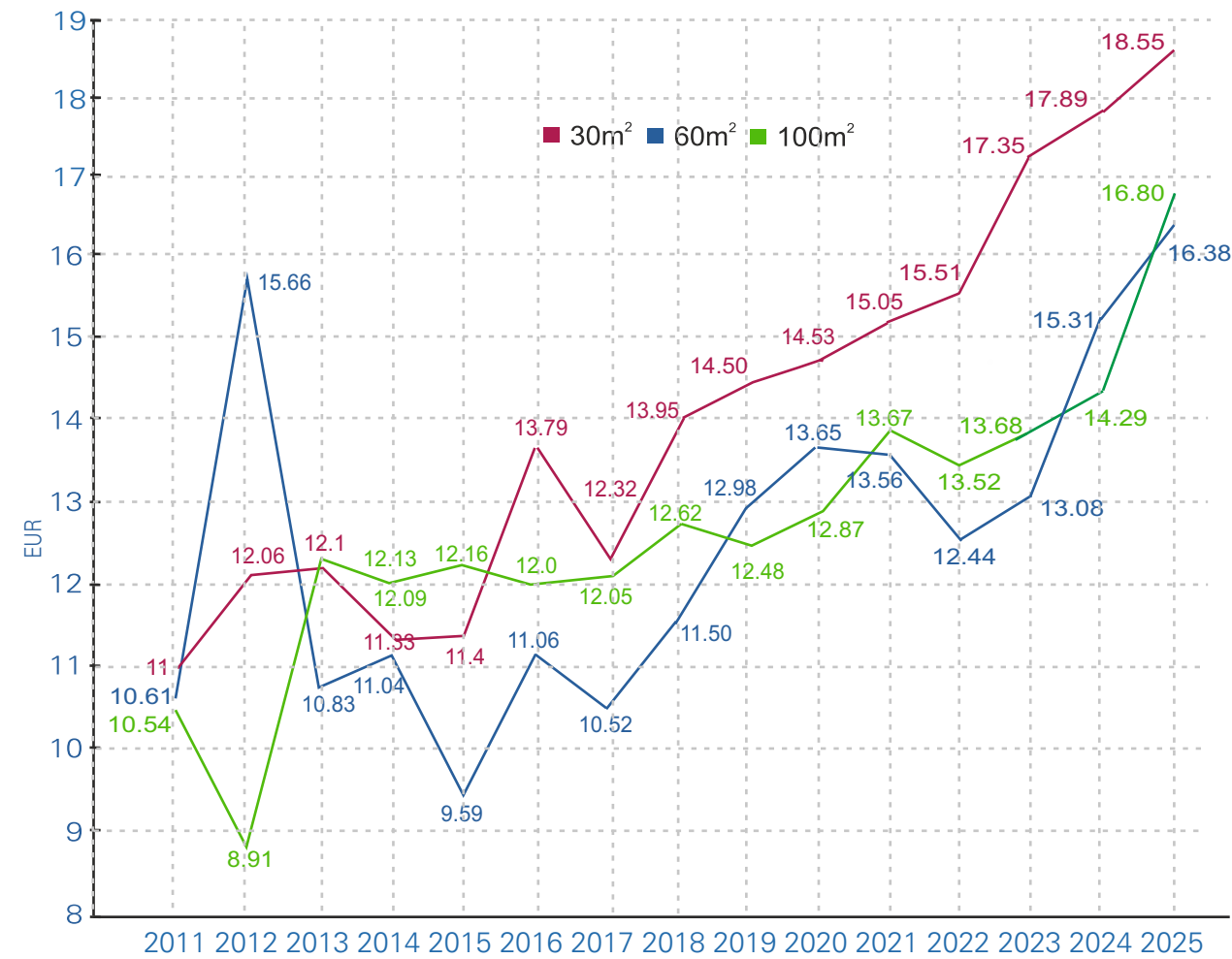
Der Nachfragedruck auf Anlageimmobilien im Landkreis Konstanz wird sich auch in den Folgejahren, wenn auch nicht mehr so stark wie im Jahr zuvor, erhöhen. Investoren nahezu aller Bevölkerungsschichten und zwischenzeitlich auch aus dem Ausland suchen gleichermaßen nach Immobilien in dieser Region. Die 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.

Anzahl eigener Objekte inkl. Gewerbeeinheiten im Verbund

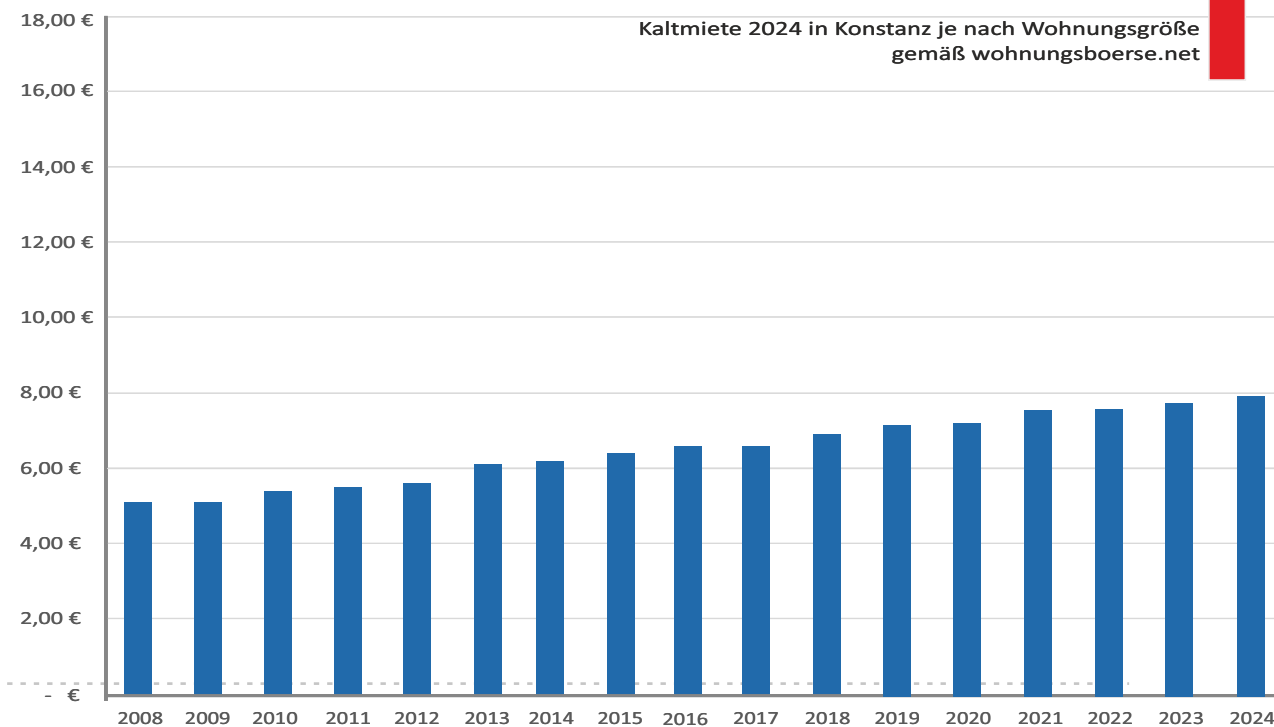


Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz



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

Entwicklung der Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche kalt beim SBK (ohne Gewerbeinheiten)



Neubauvorhaben/Großsanierungen/Bestandserweiterungen/Neuerwerbungen/Modernisierung/Instandhaltung

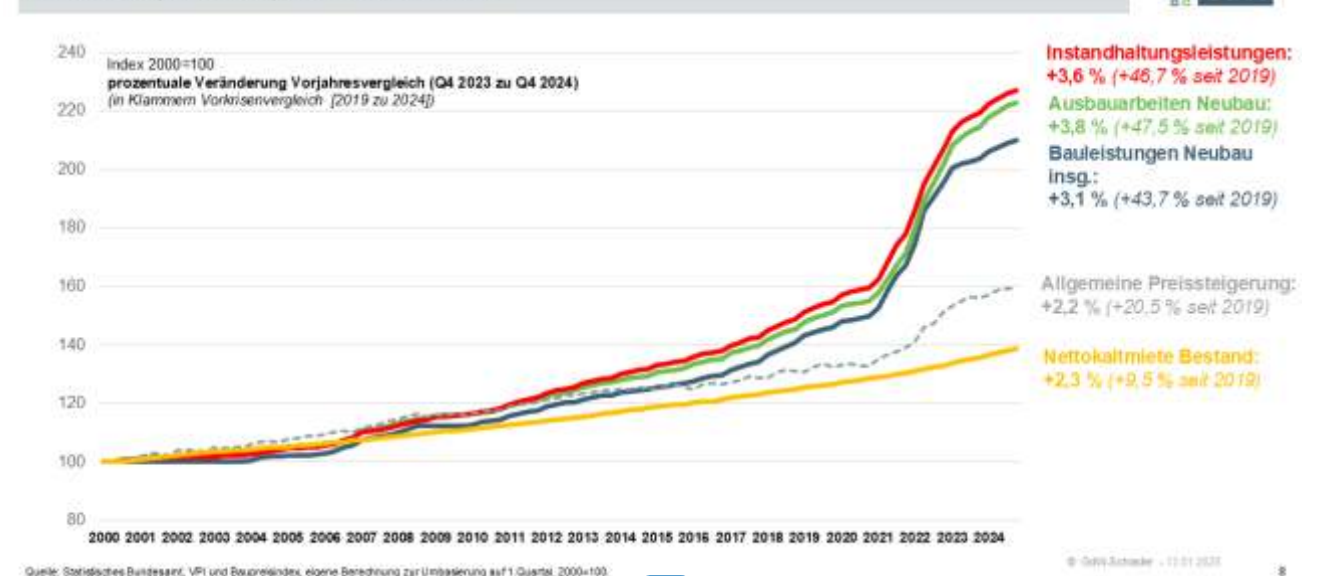
Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen sind nach wie vor unsere zentrale Aufgabe. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um weiterhin einen zeitgemäßen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleisten zu können. Auch im Jahr 2024 haben wir wieder eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen und Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden durchgeführt.

Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben den 16 durchgeführten Wohnungseinzelmodernisierungen umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an ihren Bestandsgebäuden vorgenommen, wie zum Beispiel die Generalsanierung einer Groß-Tiefgarage mit insgesamt 74 Stellplätzen auf einer Nutzfläche von ca. 2.270 qm im Objekt Martin-Venedy-Straße/Karl-Großhans-Weg, welche wir gemeinsam mit der Spitalstiftung Konstanz besitzen

und betreiben. Ziele dieser Instandsetzung und des damit verbundenen Investitionsanteils von rund 700 TEUR sind, neben der regelmäßigen Wartung und Inspektion, die Sicherstellung der Standsicherheit und Dauerhaftigkeit und somit der Werterhalt der Immobilie.

Ältere Tiefgaragen leiden oft unter Schäden durch eingetragenes Streusalz und Wasser, die die Bodenflächen angreifen und durchdringen. Besonders betroffen sind die Bereiche um Stützen und Wände. Das Streusalzwasser verursacht Rost an den Stahlarmlierungen in der Bodenkonstruktion. Diese werden brüchig und verlieren ihre Standfestigkeit. Zusätzlich vergrößert sich das Volumen des Armierungstahls um das 2,5-Fache, was den darüber liegenden Beton absprengt. Durch die Risse dringt ein Wasser-Öl-Gemisch in den Untergrund und verursacht Umweltschäden. Seit einigen Jahren zeigte sich, dass die Korrosion der tragenden Armierung in der Bodenplatte, besonders rund um die Stützen, fortschreitet. Um die Garage weiterhin sicher nutzen zu können, wurde eine Sanierung zwingend nötig.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

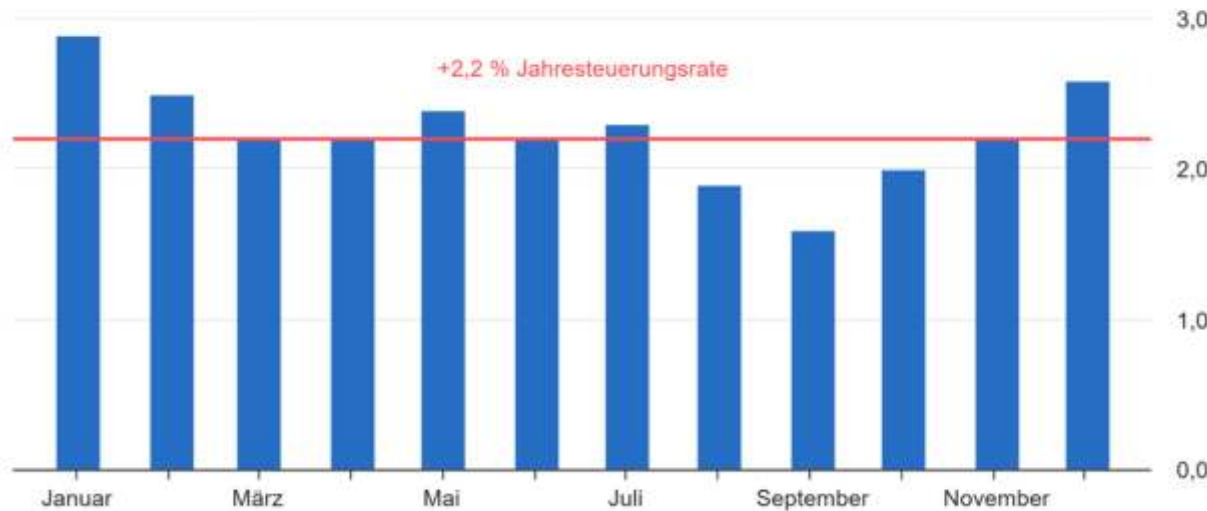


Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Reales Bruttoinlandsprodukt	-4,1	3,7	1,4	-0,3	-0,2	0,4
Privater Konsum	-6,8	2,3	5,6	-0,4	0,3	0,5
Konsumausgaben des Staates	4,9	3,4	0,1	-0,1	2,6	1,2
Bauinvestitionen	4,0	-3,1	-3,9	-3,4	-3,5	-0,9
Wohnungsbauinvestitionen	4,7	-2,5	-4,3	-4,1	-5,0	-1,1
Exporte	-9,5	10,0	3,1	-0,3	-0,8	-0,3
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.966	45.053	45.675	46.011	46.083	46.048
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,7	0,2	1,4	0,7	0,2	-0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418	2.609	2.787	2.854
Arbeitslosenquote*	5,9	5,7	5,3	5,7	6,0	6,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024.
* Nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2024
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Die Instandsetzung erfolgt schrittweise: Zuerst ermittelten Fachleute die Schäden mit mehreren Verfahren. Für die betontechnologische Untersuchung der Bodenplatte entnahmen sie Bohrkern. Eine Messung der elektrischen Potentiale zeigte den Korrosionsgrad des Stahlgeflechts in der Bodenplatte.

Nach diesen Vorarbeiten begann die eigentliche Sanierung. Dabei trugen Arbeiter den Beton je nach Schadensausmaß um bis zu 8 cm ab. Dies geschah mit Wasserstrahlen bei einem Druck von bis zu 1.300 bar. An den Wänden im Sockelbereich erfolgte dies von Hand, um Beschädigungen zu vermeiden. Im Bereich der Bodenplatte wurden auch Roboter eingesetzt, um den beschädigten Beton zu lösen. Anschließend wurde der Bewehrungsstahl ergänzt, neuer Beton aufgetragen und die gesamte Bodenplatte beschichtet. Dieses Oberflächenschutzsystem soll künftige Schäden verhindern. Mit dem Anstrich der Decke und der Wände soll die Sanierung bis Mitte 2025 abgeschlossen sein.

Im Mondrauteweg 10 erfolgte im Rahmen unseres langfristigen Sanierungskonzepts der Quartiersentwicklung im Mondrauteweg/Wollgrasweg die letzte Sanierung eines Mehrfamilienhauses inkl. Aufbau eines Vollgeschosses zur Schaffung neuen Wohnraums.

Bereits Anfang des Jahres konnten zwei neu gewonnene Vierzimmerwohnungen mit hohem Wohnkomfort im Mondrauteweg 8 den Mietern übergeben werden. Im Mondrauteweg 10 wurden wiederum neben der Aufstockung, welche im KfW-Effizienzstandard durchgeführt wurde, im Gebäudebestand nicht nur die Fassaden überarbeitet wie in den vorangegangenen Objekten Mondrauteweg 2 und 6, sondern zusätzlich rund 250 TEUR in Maßnahmen zur Wärme-

dämmung von der Genossenschaft investiert.

Neben der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems sowie dem Austausch der Fenster fanden weitere Sanierungsarbeiten wie zum Beispiel die Erneuerung der Haustüre, die Überarbeitung des Treppenhauses, der Außenanlage sowie der Parkflächen mit Vorbereitung für E-Mobilität statt. Auch wurden die Elektro-zuleitungen und die Unterverteilung erneuert und somit auf den neuesten Stand gebracht. Rein rechnerisch soll der Energiebedarf um rund 90 kW pro Jahr und m² gesenkt werden. Die Effizienz dieser Maßnahmen ist im Vergleich zu den bisher ungedämmten Objekten im Zeitverlauf zu beobachten, um damit Rückschlüsse auf weitere Investitionsentscheidungen der Genossenschaft in energetische Sanierungen ziehen zu können.

Auch im Jahr 2024 hat die Genossenschaft weitere Schritte in Richtung Energiewende und Klimaschutz vorgenommen. Durch kontinuierliche Investitionen in Solarinstallationen konnte die Solarleistung im aktuellen Jahr im Verbund wiederum gesteigert werden. Unter anderem wurden Solarmodule auf Dächern der Objekte unserer SBK Immo-Service GmbH in Radolfzell installiert. Die über 600 Photovoltaikpaneelen auf unseren Bestandsgebäuden haben eine Gesamtleistung von rund 650 kWp und eine Jahresleistung von knapp 650.000 kWh, was zu einer CO₂-Einsparung von rund 275 Tonnen pro Jahr führt.

Auch die vollständige Erneuerung der Warmwasser- und Wärmeversorgung im Peter-Rosegger-Weg 28 führt zu einer signifikanten Umweltentlastung. Bisher erfolgte die Warmwasserversorgung dezentral und elektrisch. Die zentrale Ölheizung mit einer Nennleistung von 340 kW verbrauchte durchschnittlich jährlich 22.734 l Öl und führte damit zu einem jährlichen CO₂-Ausstoß von etwa 60 t.

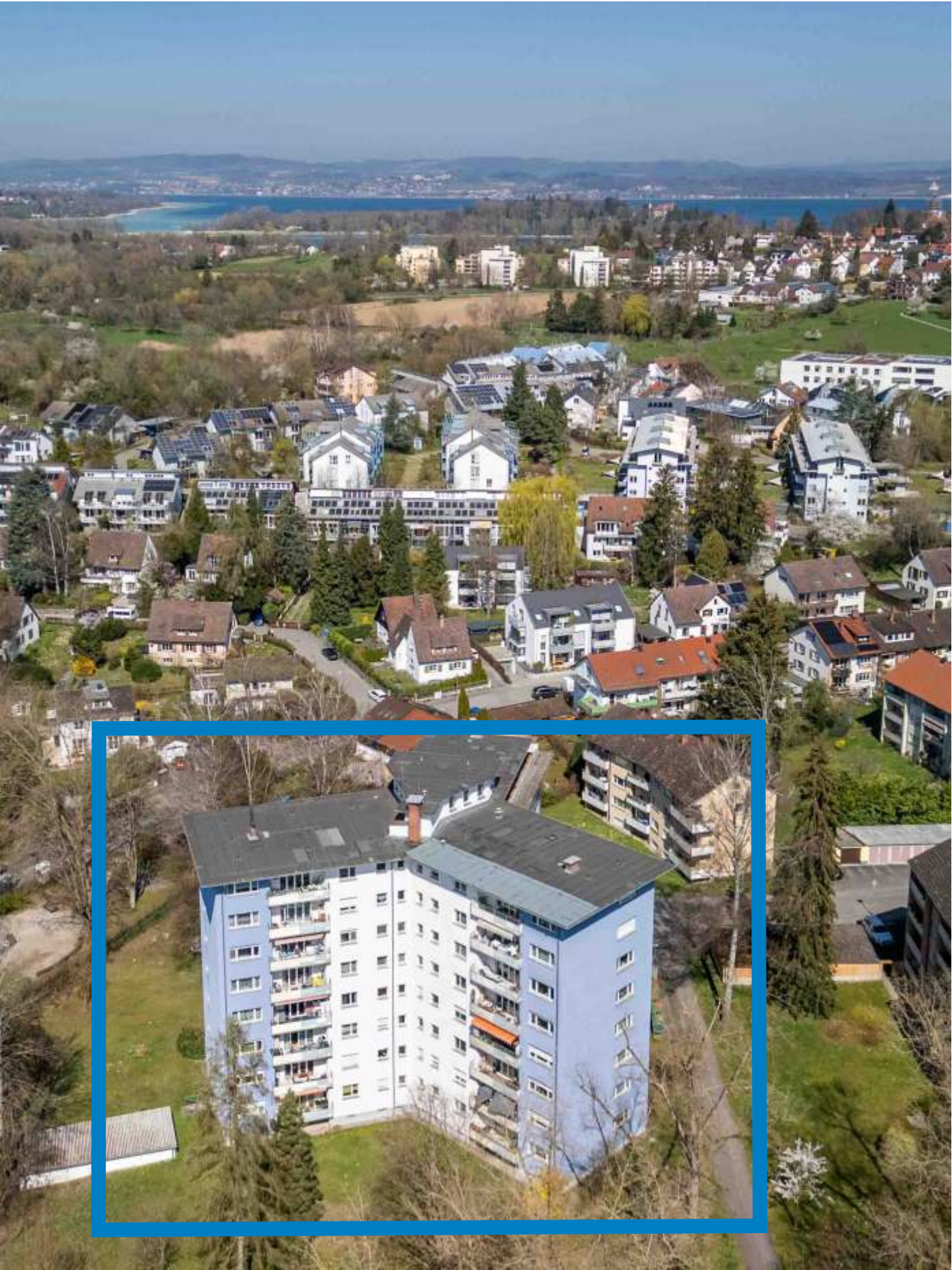
An die Stelle des 30.000 Liter umfassenden Öltanks tritt jetzt ein Pelletlager für ungefähr 12.000 kg. Der erwartete Verbrauch beträgt etwa 45.500 kg Pellets pro Jahr. Die zwei neuen Pellet-Kessel mit je 100 kW arbeiten nahezu CO₂-neutral. Der hydraulische Abgleich, eine neue Steuerung, geringere Vorlauf-temperaturen und weitere energetische Optimierungen führen zu zusätzlichen Energie- und damit Emissionseinsparungen.

Weitere Vorteile liegen in dem gegenüber Öl günstigeren Preis, der geringeren Mehrwertsteuer von 7 % und in einer günstigeren Preisentwicklung, da aktuell keine CO₂-Steuer anfällt.

Im verbleibenden Untergeschoss entstanden neue und umgestaltete Kellerräume. Fast zeitgleich mussten auch Sturmschäden am Dach behoben werden. Orkanböen lösten Teile der Dachhaut (Abdichtung) samt Dämmung.

Baugenehmigungen	2023 Januar bis Dezember	2024 Januar bis Dezember	2024* Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Insges. einschließlich Bestandsmaßnahmen	259.639	213.000	-18,0 %
darunter: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	61.929	49.500	-20,1 %
davon Einfamilienhäuser	47.585	37.000	-22,2 %
Zweifamilienhäuser	14.343	12.500	-12,9 %
darunter: Wohnungen (Neubau) in Mehr- familienhäusern	142.240	112.000	-21,3 %
davon: Eigentums- wohnungen	62.872	44.000	-30,0 %
davon: Mietwohnungen	79.368	68.000	-14,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024



Peter-Rosegger-Weg 29



Der Mondrauteweg auf einen Blick: Alle Gebäude sind komplett saniert. In den Dachgeschossen der fünf Bestandshäuser Mondrauteweg 2-10 entstanden 10 neue Wohnungen.
Rechts der Wollgrasweg 2-24, welcher ebenfalls in den letzten 5 Jahren vollständig saniert wurde.
Der Neubau (Mondrauteweg 8a) zwischen den Nummern 8 und 10 umfasst 12 Wohnungen.



1
Gebäude

Mondrauteweg 10



11
Wohnungen,
davon 2 neu



825 m² Wohn-
fläche, davon
185 m² neu



284 m²
Grundfläche



3.650 m³
umbauter
Raum



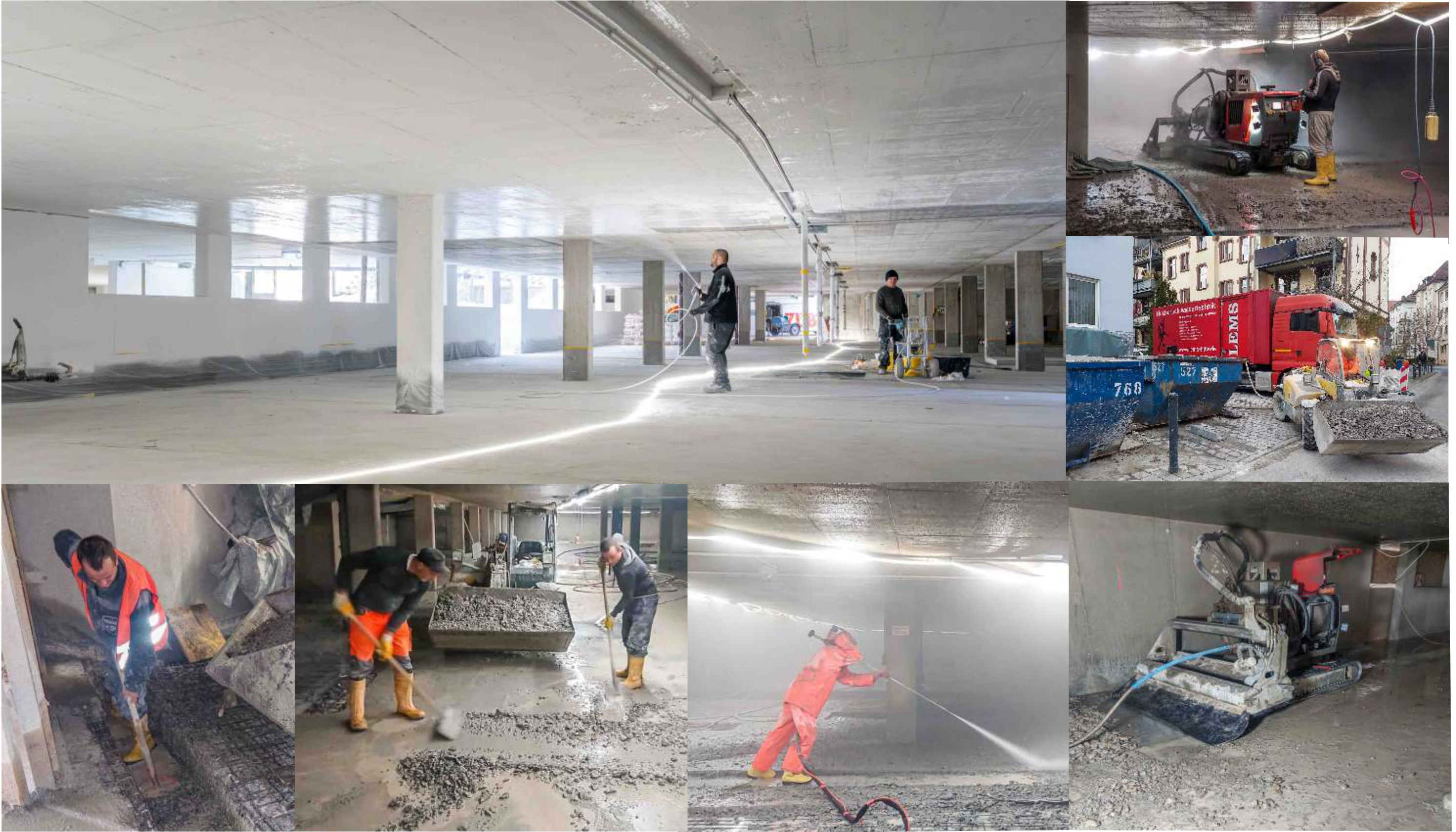
945 m²
Fassaden-
fläche



davon
125 m²
Glasfläche



Die Tiefgarage liegt unter beiden Häusern.



74 Pkw-
Stellplätze



2.270 m²
Nutzfläche



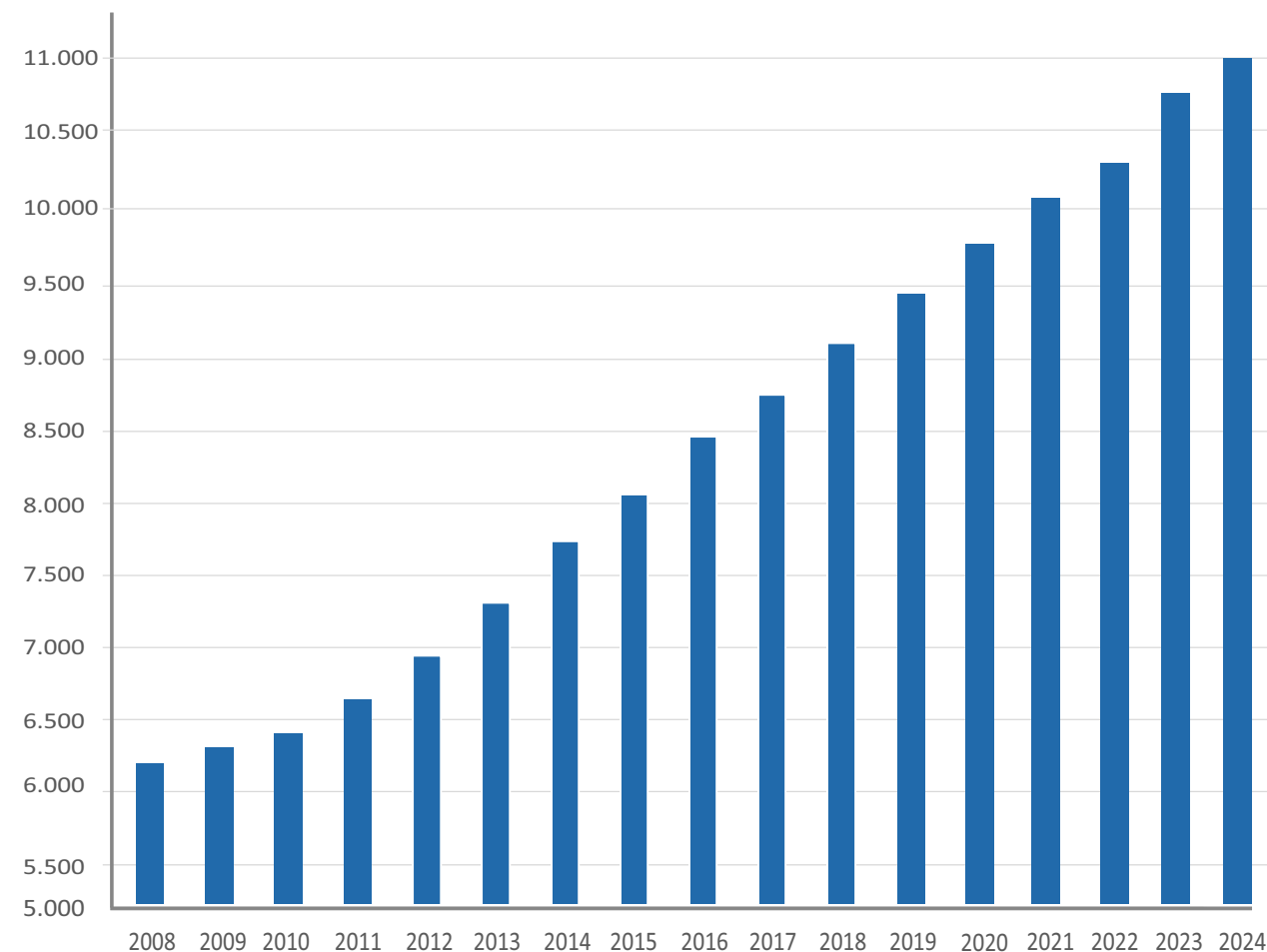
325 t
verbauter Beton

Tiefgarage während der Sanierung

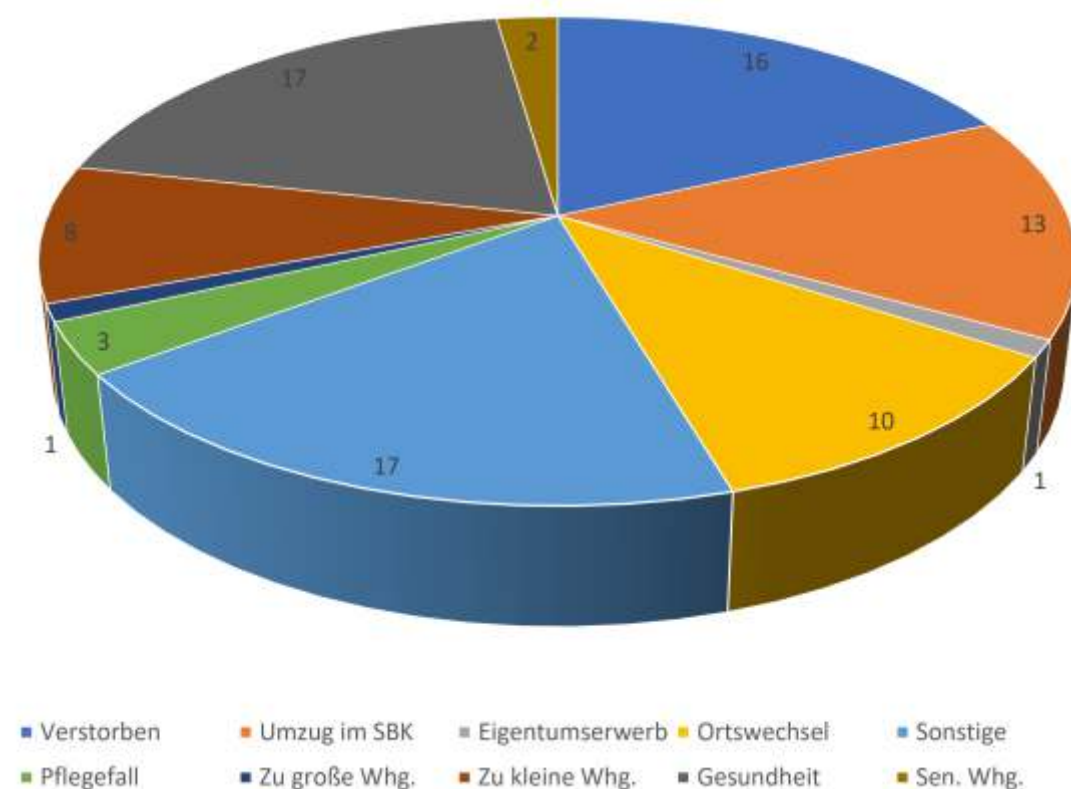


Sanierungskosten gesamt ca. 1,2 Mio. €
(davon 60,5 % SBK und 39,5 % Spitalstiftung)

Mitgliederzahl



Kündigungsgründe 2024 (absolute Zahlen)

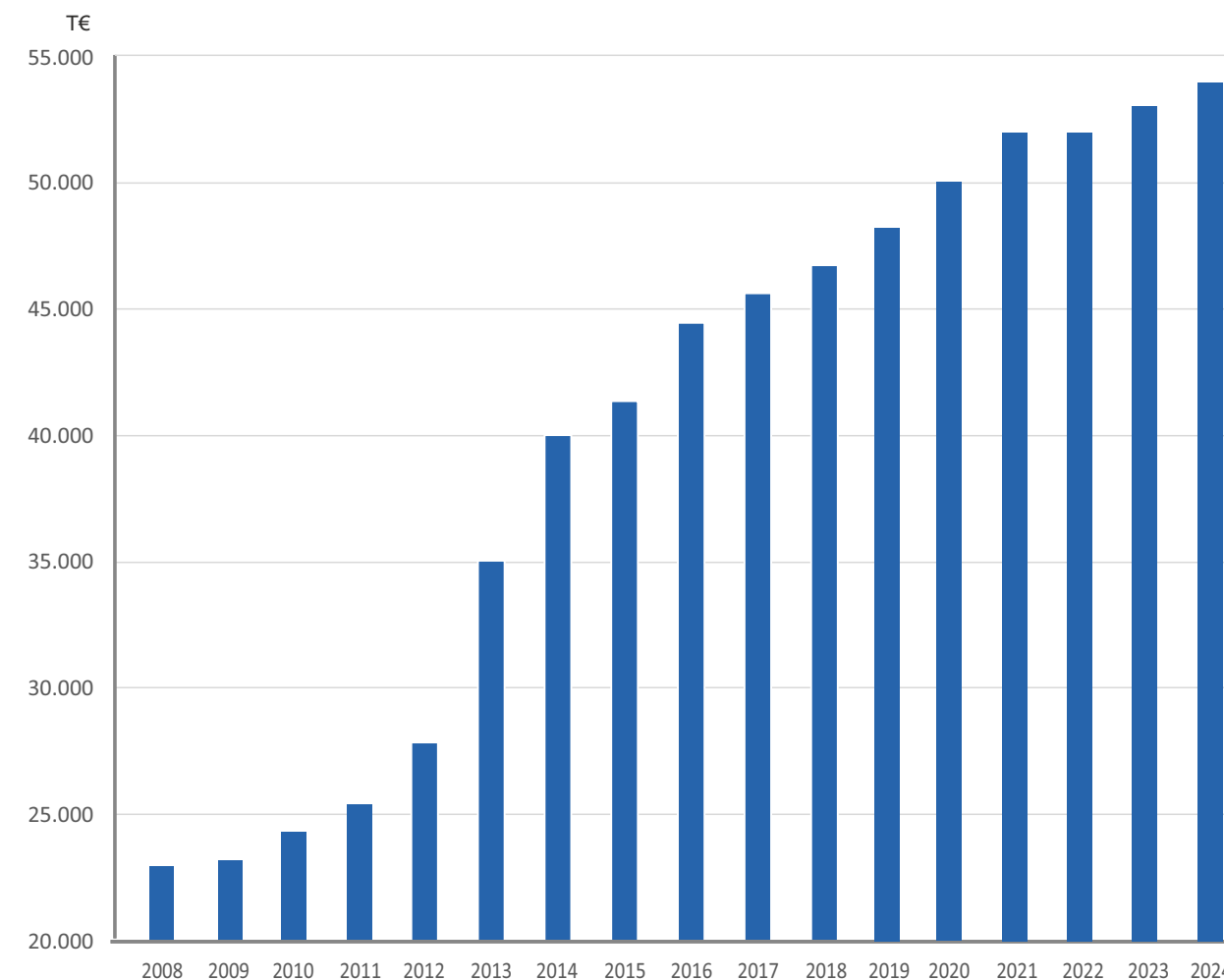


Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Die Genossenschaft erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein weiteres Finanzierungsinstrument und sichert sich 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. Trotz eines allgemein sehr schwierigen Marktumfelds konnte wiederum an die bisherigen Wachstumsraten mit einer Steigerung von 805 TEUR angeknüpft werden. Auch durften wir wiederum im Berichtszeitraum 534 Neumitglieder begrüßen, sodass unsere Mitgliederzahl auf 11.085 stieg.

Entwicklung der Spareinlagen



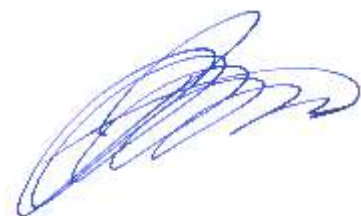
Dank

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 Baukosten, einer Flut von Gesetzen und Verordnungen sowie fehlenden bebaubaren Grundstücken. Das dennoch Erreichte, aber auch die Entwicklung neuer Konzepte, Umsetzungsideen und Strategien bestätigen heute wie während der vergangenen 128 Jahre die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

In einer schnelllebigen Zeit, in der sich Aufgaben und Strukturen in nie da gewesener Geschwindigkeit und in kürzester Zeit wandeln und immer neue Herausforderungen und Antworten fordern, sind Loyalität, Verbundenheit zum Unternehmen, Engagement, aber auch die Bereit-

schaft, neue Wege zu gehen und gute Ideen einzubringen, unerlässlich. Der Vorstand dankt den Mitgliedern 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 sie 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



Bericht des Aufsichtsrats



rund 700.000 € auf insgesamt 14,84 Millionen € gesteigert werden, im Wesentlichen bedingt durch laufende Optimierung des Gebäudemanagements, durch Anpassungen bei der Neuvermietung und dem Bereich der Parkplatzbewirtschaftung sowie der zwischenzeitlich ganzjährigen Zurechnung der in 2023 neu hinzugekommenen Objekte Austr. 56 und Kappellersgutweg 3 sowie Haselbrunnstr. 40 A in Radolfzell.

Nach Genossenschaftsgesetz und Satzung des SBK überwachte der Aufsichtsrat des SBK eG auch 2024 den Vorstand in seiner Geschäftsführung. In gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, diversen Ausschuss- und Prüfbesprechungen, Ortsterminen und einer Klausur befasste sich der Aufsichtsrat mit den aktuellen und für das Unternehmen wichtigen Herausforderungen aller Bereiche des SBK und seiner Beteiligungen.

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

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2024 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., beginnend ab 11.11.2024 prüfungsvorbereitend und ab dem 10.03.2025 unter der fachlichen Gesamtverantwortung von Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Dipl.-Kaufmann Philipp Dux geprüft.

Die stetig steigende Anzahl an Mitgliedern, die hohe Nachfrage nach Wohnraum insgesamt, insbesondere aber die nach genossenschaftlichen Wohnungen und der Erhalt sowie die Modernisierung des Wohnungsbestands des SBK bewegten sich auch im vergangenen Jahr auf hohem Niveau.

So konnte der SBK auch 2024 auf eine sehr gute bilanzielle Entwicklung zurückblicken. Die ursprünglichen Ansätze wurden in vielen Bilanzpositionen übertroffen. Die Umsatzerlöse rein aus Bewirtschaftungstätigkeit konnten noch einmal, nach im Vorjahr um 559.000 Euro, um weitere

Geprüft wurden neben dem Jahresabschluss die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Prüfung der Spareinrichtung. In Erweiterung des Prüfungsauftrags wurden gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde nach einer risikoorientierten Prüfung des Ansatzes durchgeführt. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Durch die Prüfung ergaben sich keinerlei Beanstandungen.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, am 25. Juni 2025 den Jahresabschluss 2024 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen aufzuteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2024 zu erteilen.

Das sehr gute Jahresergebnis spiegelt auch die strukturierte und konstruktive Zusammenarbeit der Organe und die hohe Sachkompetenz der bisherigen wie der neu hinzugekommenen Mitarbeiter/-innen des SBK unter der Ägide des Vorstandes Ralph Buser und Winfried Lang wider, deren Zusammenwirken unser Unternehmen wiederum zu diesem Erfolg führte.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2024 sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 20.03.2025 zu. Dieses Ergebnis gestattet, vorbehaltlich des Beschlusses der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter,

- a) die Ausschüttung einer 4%igen Dividende i. H. v. Euro 310.872,00,
- b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 278.533,41,
- c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 2.195.920,00.

Wir empfehlen deshalb den Vertreterinnen und Vertretern, dem Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 278.533,41 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 2.195.920,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 310.872,00) an die Mitglieder auszuschütten.

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Großes Vertrauen: Einstimmig wiedergewählt

Wie in der Satzung festgelegt endeten die Aufsichtsratsmandate von Karlheinz Alter und Klaus Ruschmann 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 für weitere fünf Jahre in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt.



Karlheinz Alter ist schon seit vielen Jahren Mitglied des Aufsichtsrats, unter anderem zusammen mit Erich Martin als Mitglied des

Prüfungsausschusses. Hierzu gehören das Überwachen von geschäftlichen und betrieblichen Vorgängen, der Umgang mit digitalen Daten und Zahlen sowie die vorgegebenen Wertansätze in der Bilanz und die dazugehörigen Zahlen und Werte in der Gewinn- und Verlustrechnung. „Mit meiner jahrelangen Erfahrung als Betriebs- und Fahndungs-Außenprüfer beim Finanzamt und aus den Bereichen der Wirtschaft und der Steuern möchte ich auch künftig die Genossenschaft unterstützen“, so Karlheinz Alter.



Klaus Ruschmann gab als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender einen kurzen Rückblick auf die Entwicklung der Genossenschaft und seine

künftigen Schwerpunkte für den Fall seiner Wiederwahl. Angesichts der gestiegenen Grundstücks- und Baupreise regte er 2015 eine Neuausrichtung an. Statt teure Grundstücke zu kaufen, lag der Schwerpunkt wie 2024 auf der Renovierung, Modernisierung und Nachverdichtung. Er setzte jetzt auf Anreize der neuen Bundesregierung, auf Entschlackung der Bauvorschriften und geeignete Bauprogramme, die es der Genossenschaft ermöglichen sollen, wieder preisgünstig zu bauen und so Wohnraum für die Mitglieder anzubieten. Auch ein Blick über die Grenzen lohne sich. Zürich biete seinen Genossen und Genossinnen modulares Bauen an, was besage, dass der Wohnraum nach geänderter familiärer Lage angepasst werden könne, oder wie in Wien mit verschiedenen Wohnungs-WGs. Er schloss mit den Worten: „Ich möchte weiterhin im Aufsichtsrat an diesen spannenden Entwicklungen mitwirken und meine ganze Tatkraft dafür einbringen.“

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen unter anderem hohe fachliche Anforderungen erfüllen. Da die Genossenschaft durch die Sparabteilung als Bank gilt und somit unter anderem der Aufsicht nach dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) unterliegt, müssen sowohl der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als auch der Deutschen Bundesbank als zuständigen Aufsichtsbehörden jede Wahl und Wiederwahl angezeigt werden. Weil alle Mitglieder die geforderten Kompetenzen besitzen, gab es bisher wie auch jetzt bei den Wiedergewählten nie Einwände der Aufsichtsbehörde.

Aufsichtsrat, Vorstand und Vertreterversammlung sind die Organe der Genossenschaft. Die Amtszeit der Mitglieder aller drei Organe beträgt fünf Jahre.

Der Vorstand ist das operative Führungsgremium der Genossenschaft. Er ist für die tägliche Geschäftsführung und strategische Entscheidungen verantwortlich. Er setzt die Ziele der Genossenschaft um und trifft operative Entscheidungen.

Der Aufsichtsrat hingegen ist ein überwachendes Gremium, das die Arbeit des Vorstands kontrolliert. Er stellt sicher, dass der Vorstand im Interesse der Mitglieder und nach Gesetz und Satzung handelt, und berät ihn in wichtigen Fragen. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand und verlängert ggf. dessen Amtszeit. Die Vertreterversammlung wählt die Aufsichtsratsmitglieder.

Links das Paradies und rechts Konstanz-Petershausen. In der
Bildmitte oben die Insel Reichenau



Mit Engagement Karriere gemacht

Fleiß, Kompetenz und Teamgeist zahlen sich aus: Zwei unserer Kollegen wurden für ihre Leistungen und ihr Engagement befördert. Sie zeigen eindrucksvoll, wie individuelle Entwicklung und genossenschaftlicher Erfolg beim Spar- und Bauverein Hand in Hand gehen.

Wir gratulieren und stellen die beiden kurz vor.



Martina Amann ist nun Abteilungsleiterin Personal- und Mitgliederwesen sowie stellvertretende Bereichsleiterin Finanz-, Rechnungswesen und Controlling. Seit Februar 2024 arbeitet sie dort. Mit ihrem Studium der Betriebswirtschaft, Schwerpunkt Steuern, und ihrer Erfahrung aus einem Steuerberatungsbüro bringt sie viel Wissen mit, um die Prozesse zu optimieren und zu koordinieren. Der Wechsel zur Genossenschaft geschah zufällig, als sie die Sparangebote auf der Website prüfte und die Stellenausschreibung entdeckte. „Ich bin schon lange Mitglied und wollte etwas Neues machen. Besonders interessieren mich der Kontakt zu den Mitglie-

dern und die Vielseitigkeit der Aufgaben“, sagt Martina Amann. Jetzt möchte sie ihren Bereich noch intensiver kennenlernen und mit dem Leiter Bernd Meßmer die Abläufe weiter verbessern.



Marko Franke ist der neue Abteilungsleiter und stellv. Bereichsleiter der Miethausverwaltung. Für ihn bestätigt die Beförderung seine Arbeit der letzten 15 Jahre. Der Diplom-Betriebswirt (FH) begann direkt nach dem Studium bei einer Ulmer Genossenschaft. „Das genossenschaftliche Prinzip des Gebens und Nehmens und damit das gute und sichere Wohnen beim SBK stehen für mich im Zentrum“, erklärt er. Herausforderungen sieht er in neuen gesetzlichen Vorgaben, der Digitalisierung, besonders bei Abrechnungen, und in der steigenden Nachfrage nach betreutem Wohnen und barrierearmen Wohnungen. Er sieht in der neuen Aufgabe eine sehr gute Gelegenheit, sich weiterzuentwickeln und zur erfolgreichen Zukunft der Genossenschaft beizutragen.

So steigt mit Müll die Nebenkostenabrechnung

Die richtige Trennung von Abfällen ist wichtig für mehr Umwelt- und Klimaschutz – und jeder kann dazu beitragen. Wer Müll korrekt sortiert, hilft, wertvolle Rohstoffe wiederzuverwerten, Energie zu sparen und die Umweltbelastung zu senken.

Viele Materialien lassen sich recyceln – aber nur, wenn sie nicht mit anderen Abfällen vermischt sind. Papier, Glas, Kunststoffe und Bioabfälle können getrennt gesammelt und in spezialisierten Anlagen wiederverwertet werden. So entstehen aus alten Verpackungen neue Produkte, aus Biomüll wird Kompost oder Biogas und Altpapier kann mehrfach wiederverwendet werden.

Was gehört wohin?

- Biomüll: Küchenabfälle wie Obst- und Gemüseschalen, Kaffeefilter, Teebeutel – jedoch keine gekochten Speisereste
- Restmüll: Alles, was nicht recycelbar ist – z. B. kaputte Keramik, Windeln oder Staubsaugerbeutel

- Papiermüll: Zeitungen, Kartons, Hefte – bitte sauber und nicht beschichtet (kein Pizzakarton mit Fettflecken)
- Gelber Sack/Tonne: Verpackungen aus Kunststoff, Metall oder Verbundstoffen – z. B. Joghurtbecher, Konservendosen, Tetrapacks
- Glascontainer: Leere Flaschen und Gläser – nach Farben sortiert und ohne Deckel
- Sondermüll: Batterien, Farben, Elektrogeräte – bitte nicht in den Hausmüll werfen, sondern bei Sammelstellen abgeben.

Das liest sich ebenso einleuchtend wie einfach. Doch immer wieder bleiben Mülltonnen stehen. Der Grund: Fehlwürfe. Es befinden sich Dinge in der Tonne, die nicht hineingehören. Besonders häufig ist das beim Biomüll. Fällt so etwas beim Entleeren auf, bleibt diese Mülltonne stehen. Die Genossenschaft bestellt dann einen Müllwagen extra für diese Tonne. Die Kosten landen dann auf der Nebenkostenabrechnung. Und die Hausgemeinschaft bezahlt die Unachtsamkeit.





Blick auf die weihnachtlich illuminierte Insel
Mainau mit dem Lichtspektakel Christmas Garden

Nur vom Besten: Zinsen, Beratung, Sicherheit



Sparguthaben ausschließlich für den Wohnungsbau verwendet. Dadurch kann er den Mitgliedern garantieren, dass ihre Einlagen zu 100 % sicher sind. Zudem bietet der SBK stets „einen Tick höhere Zinsen“ als Banken und Sparkassen, die Kredite aufnehmen und refinanzieren müssen.

Seit dem 1. April 2025 verstärkt Gerold Mayr als Seniorberater das Team der Sparabteilung. Der erfahrene Spar-Profi bringt über vier Jahrzehnte Expertise im Bankgeschäft mit. Seine Karriere begann bei der Bezirks-sparkasse Reichenau und führte ihn über eine renommierte Schweizer Privatbank und andere Banken schließlich zum Spar- und Bauverein. „Ich bin seit Langem Mitglied und begeistert von der genossenschaftlichen Idee. Nicht die Gewinnmaximierung steht im Vordergrund, sondern bezahlbare Wohnungen“, fasst er seine Überzeugungen zusammen.

Für Mayr ist es von größter Bedeutung, dass die Genossenschaft keine riskanten Spekulationen eingeht, keine Kredite vergibt und sämtliche



Die völlige Flexibilität in der Anlagedauer und die präzise Planbarkeit sind aus seiner Sicht weitere große Vorteile des SBK: „Die gesparten Beträge sind zu jedem Zeitpunkt fest planbar und verfügbar.

Besonders attraktiv ist das „5-Jahre-Wachstumssparen“. Es garantiert einen hohen Zins von 1,79 % bei völliger Flexibilität.

Steigen die Zinsen bei anderen Anbietern, kann jederzeit gekündigt und das Geld neu angelegt werden. Fallen die Zinsen, ist die Freude über den garantierten Zins umso größer. „Mein Ziel ist es, unsere Mitglieder in Ruhe und ausführlich zu beraten. Jeder hat andere Vorstellungen und Wünsche. Dafür bieten wir flexibel sichere Sparmöglichkeiten mit sehr guten Konditionen.“

Lust auf mehr? Sparen sicher und rentabel

Zwei weitere Sparangebote ergänzen das Festzinssparen. Beide gibt es nur beim Spar- und Bauverein. Und mit beiden wächst das gesparte Guthaben. 100 Prozent sicher, 100 % planbar.

Wachstumssparen



Beim Wachstumssparen steigt der Zins bereits ab einer einmaligen Einlage ab 2.500 €. Höhere Sparsummen sind natürlich möglich. Der Zinssatz wächst jährlich. Er steht von vornherein fest, ist garantiert und ändert sich nicht mehr. Bereits im ersten Jahr wächst der Sparbetrag um 1,65 %. Im fünften und letzten Jahr beträgt der Zins 2,00 %. Wer nicht so lange warten möchte, kann bereits nach einem Jahr über sein angelegtes Geld verfügen und zwar mit den garantierten Zinsen.



Bonussparvertrag

Beim Bonussparvertrag wird monatlich ein fester Betrag zwischen 25 € und 250 € angelegt. Nach sieben Jahren erhöht sich die gesamte über die Jahre gesparte Sparsumme um den Bonus von 7 %. Auch hier ist eine einmalige Einlage von bis zu 5.000 € zu Beginn möglich.

Ob stetig steigende Zinsen oder attraktiver Bonus – wir beraten und Sie entscheiden, wie Ihr Geld am besten für Sie arbeitet.

Sicherheit an erster Stelle

Der Spar- und Bauverein bietet nicht nur exklusive Sparformen für seine Mitglieder und deren Familien. Er garantiert auch eine besondere Sicherheit, die es bei keiner anderen Bank oder Sparkasse gibt:

- Einen großen, schuldenfreien Althausbestand und die Selbsthilfeeinrichtung des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft.

Der Bestand an eigenen Häusern ist fast dreimal so viel wert wie alle Spareinlagen der Mitglieder. „Ihre Sicherheit sind unsere Häuser“, bringt es der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser auf den Punkt.



Insel Mainau mit Barockschloss und rechts angebaut das Palmenhaus. Oben die Fährehafen Meersburg und Konstanz-Staad

Künftig kostet so etwas vielleicht eigenes Geld

Häufig entstehen Störungen oder Schäden in unseren Wohnungen durch unsachgemäßen Gebrauch oder Unachtsamkeit. Immer wieder werden auch Notdienste gerufen, obwohl keine akute Gefahr besteht und eine reguläre Reparatur ausreichen würde.

Die folgenden Beispiele stammen alle aus den letzten Monaten in unseren Gebäuden:

- Haare im Ablauf wegen fehlendem Haarsieb – Ablaufsiebe hätten dies verhindert. Ebenso Verstopfungen durch Fett oder Öl im Abfluss. Ein Versuch mit einem Rohrreinigungsmittel ist sinnvoll, bevor der Vermieter oder der Notdienst gerufen wird.
- Verstopfung der Toilette durch Essensreste und Hygieneartikel, insbesondere durch feuchtes Toilettenpapier
- Defekte Elektrogeräte oder Lampen, die einen Kurzschluss verursachen
- Gerissene Schnüre und verbogene Lamellen bei Jalousien/Rollläden, die bei Sturm und Hagel nicht eingezogen waren
- Fest sitzende Absperrventile, die nie auf- und zugezogen wurden



- Undichte Schläuche bei Spül- und Waschmaschinen

Nicht alle technischen Probleme sind Notfälle. Ein tropfender Wasserhahn, eine lose Steckdose oder eine defekte Glühbirne rechtfertigen keinen nächtlichen oder feiertäglichen Einsatz. Am Wochenende ist jeder Einsatz doppelt so teuer. Störungen, die warten können, müssen von uns beauftragt werden. Notdienste sind für akute und sicherheitsrelevante Störungen gedacht wie Rohrbrüche, komplette Heizungsausfälle im Winter, Stromausfälle oder andere Gefahren für Gesundheit, Gebäude oder Inventar.

Bisher übernahm die Hausverwaltung meist die Kosten für Notdiensteinsätze. Künftig werden jeder Notdiensteinsatz und jede Reparatur überprüft, die ohne Rücksprache beauftragt wurden. War der Schaden selbst verschuldet, muss er selbst bezahlt werden. Dass Gleiche gilt, wenn die Behebung auch später ohne Notdienst möglich gewesen

wäre: Auch dann können die Kosten den Mietern berechnet werden.

Die Hausverwaltung bleibt weiterhin Ansprechpartnerin bei technischen Störungen, erwartet jedoch eine sorgfältige Einschätzung, ob ein Einsatz wirklich notwendig ist und ob er bis zum nächsten Werktag und die Beauftragung durch die Genossenschaft warten kann.

Immobilien im Blick? Zahlen im Kopf? Willkommen im Team!

Immobilienkaufmann/-frau oder Kaufmännische*n Mitarbeiter*in und Bankkaufmann/-frau gesucht

Das erwartet Sie im Bereich Immobilien:

- Unterstützung im Bereich Rechnungswesen
- Zentrale Anlaufstelle für alle kaufmännischen Belange
- Allgemeine Büroorganisation und administrative Aufgaben
- Vertretung in anderen Unternehmensbereichen

Das erwartet Sie im Bereich Bank:

- Persönliche Betreuung und Beratung unserer Sparer
- Gewinnung neuer Kunden
- Sichere Kenntnis unserer Sparprodukte
- Abwicklung aller Bankgeschäfte
- Überwachung und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Sparverkehr

Jetzt bewerben!



Konstanz mit Blick auf den Hafen, das Konzil in der Mitte und rechts das erleuchtete Inselhotel

Energieeffizienz: Sparen für Umwelt und Geldbeutel

Haushaltsgeräte wie Kühlschränke, Waschmaschinen und Gefriertruhen verbrauchen viel Strom. Immer mehr Verbraucher setzen deshalb auf energieeffiziente Modelle. Das EU-Energie-label hilft beim Neukauf, indem es Geräte von A (sehr effizient) bis G (weniger effizient) klassifiziert. Es informiert über Stromverbrauch, Wasserbedarf und Fassungsvermögen. Weitere Siegel wie der Blaue Engel bewerten auch Haltbarkeit und Reparaturfähigkeit.

Seit dem 20. Juni gibt es ein neues EU-Label für Smartphones und Tablets. Dieses Label erweitert das bekannte EU-Energielabel und informiert zusätzlich über die Reparierbarkeit der Geräte. Es zeigt wie bisher die Energieeffizienzklasse von A (höchste Effizienz) bis G (niedrigste Effizienz) und

enthält einen Reparierbarkeitsindex. Dieser Index bewertet, wie leicht sich Geräte zerlegen lassen, welches Werkzeug nötig ist und wie verfügbar Ersatzteile sind.

Das Label informiert auch darüber, wie lange Hersteller Software-Aktualisierungen bereitstellen, einschließlich Sicherheits- und Funktionsupdates. Je länger dieser Zeitraum, desto besser schneidet das Gerät ab und desto länger können Verbraucher es nutzen.

Oft ist es sinnvoll, funktionstüchtige Geräte möglichst lange zu nutzen – vor allem, wenn sie bereits effizient sind. Bei über zehn Jahre alten Großgeräten kann sich ein Austausch gegen ein deutlich sparsameres Modell jedoch lohnen.

NEUES EU-ENERGIELABEL FÜR SMARTPHONES UND TABLETS

Das Label liefert Verbraucherinnen und Verbrauchern Informationen zu **Energieeffizienz**, **Haltbarkeit** und **Reparierbarkeit**.

Die **Zuverlässigkeitsklasse** zeigt an, wie robust ein Gerät ist, wenn es fallen gelassen wird.

Die **Batterielaufzeit in Zyklen** gibt an, wie oft das Gerät geladen werden kann, bis es nur noch 80 % der ursprünglichen Batteriekapazität hat.

ENERGY TRADEMARK MODEL IDENTIFIER

A B C D E F G

B

Xh Ymin

A B C D E

A B C D E

XY00x IPXY

Die **Energieeffizienzkala** informiert über den Energieverbrauch. Der Pfeil markiert, wie das Produkt einzuordnen ist. Dabei steht A für besonders energieeffiziente Produkte, G für weniger effiziente.

Die **Batterielaufzeit** pro Ladezyklus gibt an, wie lange das Gerät mit einer Ladung läuft.

Die **Reparierbarkeitsklasse** bewertet, wie gut ein Gerät reparierbar ist: A steht für eine eher gute Reparierbarkeit, die Bewertung E für eine eher schlechte.

Der **Eindringschutzgrad** zeigt an, wie gut das Gerät gegen Partikel und Feuchtigkeit geschützt ist. 0 steht für wenig Schutz, 8 für einen hohen Schutz.

Quelle: Amtsblatt der Europäischen Union [VO (EU) 2023/1669] / BMWE, Stand 05/2025

Projektleiter gesucht. Herzblut erwünscht.

**Bauingenieur*in oder
Technische*r Angestellte*r gesucht**
Als moderne Baugenossenschaft investieren wir kontinuierlich in die nachhaltige Modernisierung unseres Wohnungsbestands. Dafür suchen wir ab sofort Verstärkung im Bereich Ausschreibung, Vergabe, Überwachung und Abrechnung von Bauleistungen (AVA).

Das erwartet Sie:

- Durchführung von Wohnungsmodernisierungen
- Überwachung vorgeschriebener Prüfungen
- Betreuung des internen Handwerkerpools
- Planung und Umsetzung energetischer Maßnahmen
- Zusammenarbeit mit externen Planern, Firmen und Behörden
- Pflege technischer Gebäudeunterlagen



Jetzt bewerben!

Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz
Tel. 07531/8940-0
bewerbung@sbkeg.de

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