SBK intern

sparen • bauen • wohnen

2/2025

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

das Jahr 2025 neigt sich dem Ende zu – ein Jahr, das sowohl von Stabilität als auch von bedeutenden Veränderungen geprägt war. Für unsere Baugenossenschaft stand es im Zeichen verantwortungsvoller Weiterentwicklung, nachhaltiger Investitionen und der Stärkung unserer Gemeinschaft. Trotz anhaltender Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt – insbesondere steigender Baukosten, Zinsentwicklungen und gesetzlicher Anforderungen im Bereich Energieeffizienz – ist es uns gelungen, unsere wirtschaftliche Grundlage weiter zu festigen, Projekte erfolgreich umzusetzen, Modernisierungen abzuschließen und Energieeinsparmaßnahmen in unseren Beständen umzusetzen. Ein besonderer Schwerpunkt lag 2025 auf der nachhaltigen Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes. Dabei stand nicht nur die Werterhaltung im Vordergrund, sondern auch die Verbesserung der Wohnqualität für unsere Mitglieder. Ebenso wurde die digitale Kommunikation mit unseren Mietern und Mitgliedern weiter ausgebaut, um Abläufe effizienter zu gestalten und den Service zu verbessern.

Hierfür gilt der Dank des gesamten Aufsichtsrats, bestehend aus Sabine Geistler, Klaus Ruschmann, Erich Martin, Karl-Heinz Alter und Dr. Marc-Peter Schambach und dem Unterzeichner, dem Vorstand, Ralph Buser und Winfried Lang, für die stets konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und die damit verbundene umsichtige und erfolgreiche Leitung des SBK.

Blicken wir dabei auf auf einige wesentliche Ereignisse zurück:

- Im März 2025 fanden die Neuwahlen für die Vertreterin und Vertreter des SBK für die Wahlperiode 2026-2030 statt: 99 Vertreterinnen und Vertreter (89 Vertreter und 10 Ersatzvertreter) wurden neu beziehungsweise wieder gewählt und werden sich bei der Vertreterversammlung am 23. Juni 2026 konstituieren.

- Im Mai 2025 verstarb unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied und zeitweiser Aufsichtsratsvorsitzender des SBK, Peter Sautter. Über Jahrzehnte hatte Peter Sautter mit großer Sachkenntnis und tief verwurzeltem Verantwortungsgefühl für eine sozial verantwortete Wohnungsversorgung in Konstanz gestanden.

- Im Juni 2025 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Karl-Heinz Alter und Klaus Ruschmann jeweils einstimmig von der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter wiedergewählt.

- Im Herbst beschlossen die Gremien des SBK zwölf Jahre nach dem Erwerb des Objektes und Grundstückes Peter-Rosegger-Weg 29, dort 32 neue Wohnungen auf acht Stockwerken anzubauen, um einen weiteren Beitrag gegen die Wohnungsnot in Konstanz zu leisten.

- Im Oktober 2025 feierte das langjährige Vorstandsmitglied und Geschäftsführer der ehemals zwei GmbHs des SBK, Josef Joachim Reckziegel, bei bester Gesundheit seinen 80. Geburtstag.

Neben den baulichen und organisatorischen Aufgaben war auch die gemeinschaftliche Verantwortung ein zentraler Bestandteil unseres Handelns. Deshalb gilt hier unser Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des SBK, die sich immer verantwortungsbewusst und erfolgreich für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt haben.

Mit Blick auf das kommende Jahr stehen wir vor neuen Aufgaben, die wir wieder mit Zuversicht und Weitblick angehen werden. Unser Ziel bleibt es, qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum zu sichern, wirtschaftlich solide zu handeln und dabei die genossenschaftlichen Werte von Verantwortung, Solidarität und Gemeinschaft zu bewahren. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen eine besinnliche Weihnachtszeit sowie ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2026.

Claus-Dieter Hirt
Aufsichtsratsvorsitzender

Panoramabilder:© Achim Mende
Symbolbilder © Adobe Stock

Tiefgarage erfolgreich generalsaniert

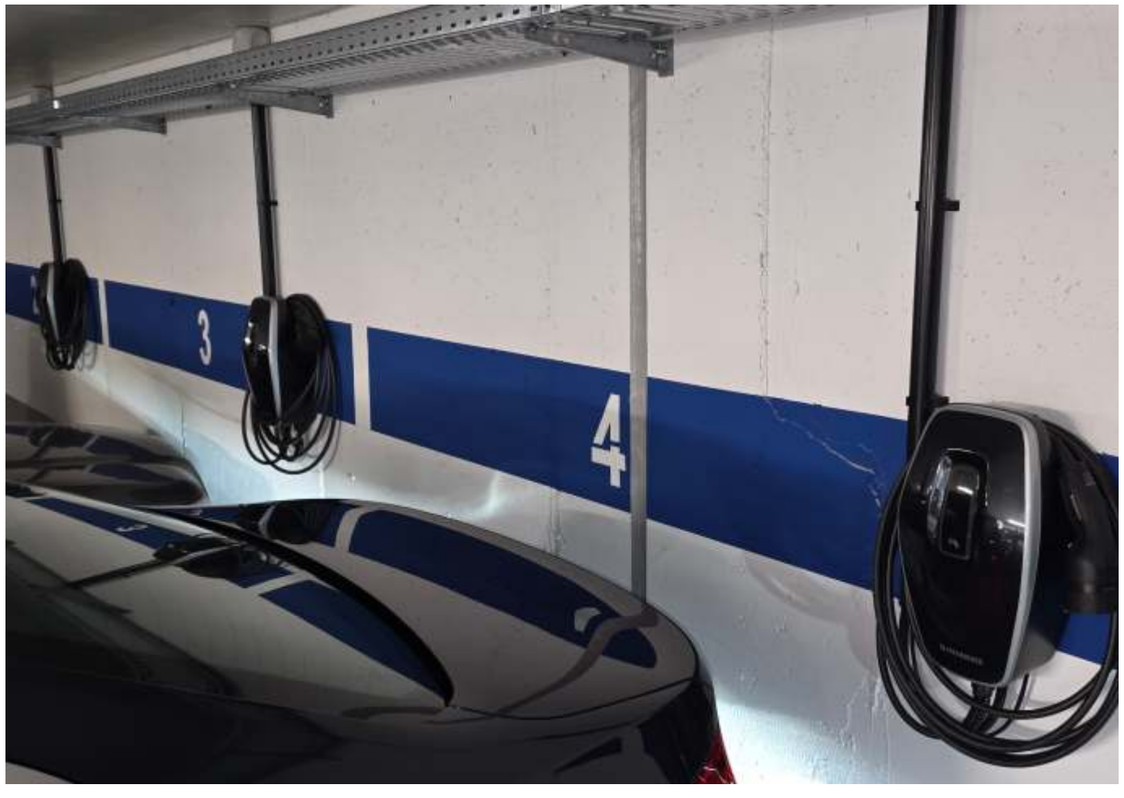
Nach rund neun Monaten Bauzeit ist die Tiefgarage in der Martin-Venedey-Straße/Karl-Großhans-Weg wieder in Betrieb. Seit 1. Juli können die Bewohner ihre Autos wieder an ihren gewohnten Stellplätzen abstellen. Winfried Lang, Vorstandsmitglied des Spar- und Bauvereins Konstanz, zeigte sich erleichtert über den erfolgreichen Abschluss der Sanierungsarbeiten. „Die Tiefgarage war über 35 Jahre alt. Eine grundlegende Erneuerung war dringend notwendig, um die Sicherheit und den Werterhalt der Anlage langfristig zu sichern“, erklärte er. Die Tiefgarage wurde damals gemeinsam mit der Spitalstiftung gebaut.

Die Sanierung umfasste die Instandsetzung der tragenden Betonteile und eine neue Bodenplatte, die mit einer modernen Beschichtung gegen künftige Schäden geschützt wurde. Abschließend erhielten die Decke und die Wände einen neuen Anstrich und die Stellplätze wurden klarer markiert. Neu sind auch vier Stellplätze mit Wallboxen. Weitere sechs Plätze sind dafür vorbereitet.

Fachleute ermittelten die Schäden schrittweise mit mehreren Verfahren. Sie entnahmen Bohrkerne für die betontechnologische Untersuchung der Bodenplatte und maßen die elektrischen

Potenziale, um den Korrosionsgrad des Stahlgeflechts zu bestimmen. Während der Bauzeit mussten die Mieter auf alternative Parkmöglichkeiten ausweichen, was für viele Unannehmlichkeiten bedeutete. „Wir wissen, dass die Einschränkungen in den vergangenen Monaten für unsere Bewohner nicht einfach waren“, sagte Lang: „Umso mehr freuen wir uns, dass die Tiefgarage jetzt wieder nutzbar ist – sicherer und moderner als zuvor.“ Auch für Konstanz ist die abgeschlossene Sanierung ein positives Signal. Ähnlich alte Tiefgaragen stehen vielerorts vor ähnlichen Herausforderungen: Alterungserscheinungen am Beton, Korrosionsschäden an der Bewehrung und veraltete technische Anlagen machen kostspielige Sanierungen notwendig. Mit der modernisierten Tiefgarage setzt die Genossenschaft ein Zeichen für nachhaltige Bestandspflege. „Die Garage ist jetzt fit für die nächsten Jahrzehnte“, sagt Lang. „Wir danken allen beteiligten Firmen für die professionelle Zusammenarbeit und den Bewohnern für ihre Geduld und ihr Verständnis.“

Zusammen mit der Spitalstiftung investierte die Genossenschaft etwa 1,2 Millionen Euro in die Sanierung. Auf den SBK entfielen dabei knapp 700.000 Euro.



Peter-Rosegger-Weg: Der SBK baut wieder!

Der Bau von zwei achtgeschossigen Häusern wird in diesen Tagen im Peter-Rosegger-Weg immer konkreter. Die Baugenehmigung für die Nachverdichtung auf eigenem Grundstück liegt bereits seit 2024 vor. Hier werden aller Voraussicht nach 32 Zwei- und Vierzimmerwohnungen mit insgesamt 2.250 m² Wohnfläche mit herrlicher Fernsicht in modernem Standard und mit einer Tiefgarage entstehen. Die Genossenschaft erstellt trotz widriger Rahmenbedingungen dringend benötigten Wohnraum in Konstanz. „Wir freuen uns sehr, dass es nun bald losgeht", sagt Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender des SBK. „Viele Mitglieder warten mit ihren Familien schon lange auf bezahlbaren Wohnraum. Dass wir dieses Projekt nun realisieren können, ist eine gute Nachricht für die ganze Stadt."

Der Baubeginn ist jetzt für Ende dieses Jahres geplant; ursprünglich sollte es bereits früher losgehen. Doch die stark gestiegenen Baukosten und Zinsen verzögerten die Umsetzung aus wirtschaftlichen Gründen. Anfang dieses Jahres kündigte Baden-Württemberg neue Förderprogramme zur Unterstützung des Wohnungsbaus an.

„Diese Zuschüsse haben uns Hoffnung gegeben und die Kalkulation wieder realistisch erscheinen lassen", erklärt Buser. ,,Als sich jedoch im Frühjahr abzeichnete, dass die Fördermittel noch nicht endgültig gesichert sind, mussten wir uns zuerst noch einmal um die Finanzierung kümmern. Wir bauen nur dann, wenn wir sicher sind, dass wir neue Wohnungen zu unseren gewohnten, genossenschaftlichen Mieten vergeben können." Inzwischen ist die Finanzierung fast abgeschlossen, die Fördermittel wurden in Aussicht gestellt. Es fehlt aber noch die endgültige Zusage; mit dieser wird Anfang 2026 zu rechnen sein. Da ansonsten die Baupreise davonlaufen würden, ging die Genossenschaft das Wagnis ein, trotzdem schon zu starten.

Klappt es mit dem Baubeginn bis Ende dieses Jahres, sind die Wohnungen voraussichtlich im Herbst 2027 fertiggestellt und können anschließend an unsere Mitglieder übergeben werden. Bereits heute haben wir viele Vormerkungen und Nachfragen aus den dahinterliegenden, bereits im Besitz des SBK befindlichen Häusern und einen breiten Zuspruch bei den Bürgern.

„Unser Ziel ist es, bezahlbaren und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen", betont Buser. ,,Gerade in Zeiten, in denen viele Projekte wegen der Kostenexplosion und der steigenden Zinsen gestoppt werden, ist es von uns ein starkes Signal, dass die Genossenschaft in Konstanz weiterhin baut."

Dank des hohen Eigenkapitaleinsatzes von 3,5 Mio. Euro, welche die Genossenschaft in den letzten Jahren erwirtschaftet hat, können beide Häuser mit einer Gesamtinvestition von rund 10,6 Mio. Euro mit einer geringeren Kreditaufnahme finanziert werden. Da das Grundstück bereits der Genossenschaft gehört, bietet sich die einmalige Möglichkeit, bei Erstellungskosten von 4.500 Euro je m² Wohnfläche die Mietpreise voraussichtlich zwischen 13,00 und 15,00 Euro zu halten. Damit liegen sie deutlich unter dem Konstanzer Durchschnitt, die reine Kostenmiete beträgt für die Genossenschaft rund 22,00 Euro je m² Wohnfläche.

Die Nachverdichtung auf eigenem Grundstück war eine unabdingbare Voraussetzung für eine derart günstige Miete, ebenso wie die Anzahl der Stockwerke und die der Wohnungen. „Jedes Stockwerk und jede Wohnung weniger hätte die Mietpreise deutlich erhöht", erklärt Buser. „Wären zudem noch die Grundstückskosten dazugekommen, läge die Kostenmiete bei über 30,00 Euro."

BAUEN

Einzelthermen fallen schrittweise weg

Schrittweise ersetzen neue, zentrale Heizungsanlagen – umweltfreundlich, zuverlässig und zukunftssicher – Einzelthermen in unseren Gebäuden.

In 2025 hat die Genossenschaft aus 28 Wohnungen Gasthermen und Einzelöfen entfernt und durch eine moderne, zentrale Heizungsanlage ersetzt. Diese Umstellung macht den Gebäudebestand fit für die Zukunft – ökologisch, technisch und wirtschaftlich. Die bisherigen Gas-Etagenheizungen waren in die Jahre gekommen und entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz. Zudem fordert die Politik für die kommenden zwei Jahrzehnte „Raus aus Öl und Gas“!

Die neue zentrale Heiztechnik reduziert den Energieverbrauch deutlich und die CO_2-Emissionen sinken spürbar. Die neuen Anlagen arbeiten mit einer Wärmepumpe, also mit einem modernen und umweltschonenden Energieträger. In Einzelfällen sind aus technischen Gründen Hybridanlagen – Wärmepumpe und Gas kombiniert – im Einsatz.

Der Austausch bringt für die Bewohner mehr Komfort: Die zentrale Anlage sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Wohnungen und eine zuverlässige Warmwasserversorgung. Wartung, Inspektion oder Reparatur der Einzelthermen entfallen. Mehr Sicherheit kommt hinzu: Alle Geräte stehen zentral im Heizraum – Gasleitungen in den Wohnungen entfallen.

Inneneinheit der Wärmepumpen in der Petershauser Straße 5

Winfried Lang, Vorstandsmitglied der Genossenschaft und zuständig für diese Modernisierung, erläutert im Gespräch Details.

Wie wird es weitergehen?
Zuerst bedanken wir uns herzlich für das Verständnis und die Geduld während der mehrmonatigen Umbauarbeiten. Sie führen zu unvermeidbaren Einschränkungen und Belästigungen. Dieses Projekt wird die Genossenschaft noch viele Jahre beschäftigen. Wir haben insgesamt knapp 500 Einzelthermen in unseren Häusern und Wohnungen. Wir sind froh und zufrieden, wenn wir etwa 30 Umstellungen pro Jahr schaffen.

Warum ist das so aufwendig?
Wir müssen für jedes Haus ein individuelles Konzept erstellen. Wo ist Platz für die neuen Gerätschaften? Manchmal gibt es einfache Lösungen in abgetrennten Abstellräumen oder Loggien. Oft ist es schwierig, einen Platz zu finden. Ist ausreichend Strom für die Wärmepumpe garantiert? Strom ist für uns selbstverständlich, doch eine leistungsfähige Wärmepumpe überfordert gelegentlich die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke. Teilweise müssen erst von den Stadtwerken neue Transformatorstationen errichtet werden. Bei einem anderen Objekt mussten wir die Wärmepumpe mit einer Gastherme ergänzen, da nicht genug Strom geliefert werden konnte. In jedem Fall sind individuelle Lösungen nötig, die wir trotzdem so weit wie möglich standardisieren, um Geld und Zeit zu sparen.

Was ändert sich konkret für die Bewohner?
Die Heiz- und Warmwasserkosten werden künftig zentral über die Betriebskosten abgerechnet. Jede Wohnung erhält – wie gewohnt – einmal jährlich eine detaillierte Abrechnung über ihren individuellen Verbrauch. Und es gibt oft noch weitere Vorteile, die nichts mit der Umstellung der Heizung zu tun haben. Wenn es sich anbietet und nötig erscheint, sanieren und modernisieren wir auch gleichzeitig die Bäder und andere Bereiche der Wohnung und des Hauses.

Eine der Wärmepumpen-Außeneinheiten in der Petershauser Straße 5

Bau-Turbo? Nutzen und Grenzen.

Die Bundesregierung hat mit dem Bau-Turbo-Gesetz eine Neuregelung im Bau- und Planungsrecht verabschiedet, mit dem Ziel, den Wohnungsbau schneller und effizienter zu gestalten. So können z. B. Kommunen bei bestimmten Voraussetzungen künftig auf den üblichen Aufstellungs- oder Änderungsprozess für Bebauungspläne verzichten, was viel Zeit sparen wird.

Zusätzlich müssen nicht alle Vorschriften aus dem Bauplanungsrecht zwingend erfüllt werden, wenn dies den Bau neuer Wohnungen erleichtert. Und statt jahrelanger Genehmigungsverfahren können Bauvorhaben bereits nach zwei bis drei Monaten genehmigt sein.

Für Wohnungsbaugenossenschaften wie den SBK ergeben sich durch diese Gesetzesänderung neue Möglichkeiten und Handlungsfelder. Sie profitieren von verkürzten Planungs- und Genehmigungsprozessen. Damit lassen sich Projekte schneller realisieren, wodurch Kosten und Risiken im Zeitverlauf reduziert werden.

Durch geringere Planungshürden und kürzere Genehmigungsfristen sinkt die Zeit bis zur Projektfertigstellung – das heißt, die Investitionsrendite (die Kosten pro Wohnung) verbessert sich. Damit lassen sich Mieten erreichen, die dem genossenschftlichen Gedanken entsprechen.

In Konstanz und grundsätzlich rund um den See gibt es nur wenige freie Flächen, die grundsätzlich bebaut werden könnten. Naturschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH) liegen oft wie ein Gürtel um die einzelnen Städte und Dörfer. Daher bleibt oft nur eine Nachverdichtung in der bestehenden Bebauung. Dies nutzt der SBK schon in den letzten Jahren. Beispiele sind die neuen Hochhäuser im Peter-Rosegger-Weg und das neue Haus im Mondrauteweg sowie verschiedene Aufstockungen. Der Bau-Turbo erleichtert insbesondere diese Nach- und Innenverdichtung, Umnutzung oder Aufstockung – Maßnahmen, die für Genossenschaften wie den SBK interessant sind, wenn sie Bestände modernisieren oder ergänzen möchten.

Auch der Dachverband GdW sieht im Bau-Turbo einen wichtigen Schritt: „Jetzt kommt es darauf an, dass der Bau-Turbo nicht nur ein Etikett bleibt, sondern schnell, wirksam und praxistauglich umgesetzt wird. Entscheidend sind die Kommunen. Sie haben den Zündschlüssel für den Bau-Turbo in der Hand. Sie müssen das Gesetz vor Ort zur Anwendung bringen“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Genau dies ist der entscheidende Punkt: Alle Erleichterungen nützen nichts, wenn die Kommune sie nicht anwendet. Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauvereins, ergänzt: „Der Bau-Turbo erleichtert zwar Prozesse, aber beseitigt nicht automatisch alle wirtschaftlichen Hürden. Hohe Baukosten und Zinsen und fehlende Grundstücke bleiben als Probleme unverändert bestehen.“

Ein weiterer Kritikpunkt liegt in der Befristung des Bau-Turbo bis 2030: Projekte, die länger dauern oder erst danach starten, können die Erleichterungen nicht nutzen.

Erbschaft oder Vermächtnis?

Wenn eine Person stirbt, geht ihr gesamter Nachlass an die Erben über. Doch im Erbrecht verbirgt sich eine feine Unterscheidung: Was unterscheidet ein Vermächtnis von einer „normalen“ Erbschaft? Grundsätzlich gilt: Mit einem Vermächtnis kann man testamentarisch verfügen, dass bestimmte Vermögensvorteile gezielt einzelnen Menschen zukommen, ohne dass diese zu Erben werden.

Ein Erbe erbt alle Besitztümer der verstorbenen Person, beispielsweise auch alle Schulden. Ein Vermächtnisnehmer hingegen hat auf etwas Anspruch, das der Erblasser oder die Erblasserin im Testament klar benannt hat: Das können beispielsweise ein bestimmter Geldbetrag sein oder ein Sachgegenstand wie etwa eine Immobilie, ein Oldtimer-Fahrzeug, eine Kunstsammlung oder ein Schmuckstück.

Ein Vermächtnisnehmer oder eine Vermächtnisnehmerin hat das Recht, vom Erben oder von der Erbin die Übertragung des vermachten Gegenstands zu verlangen. Diesen Anspruch muss der Vermächtnisnehmende gegenüber dem Erben aktiv schriftlich geltend machen.

Wie ein Erbe muss auch ein Vermächtnisnehmer das Vermächtnis nicht annehmen, wenn es beispielsweise mit Schulden belastet ist. Und wie beim Erbe fallen Steuern an, soweit die Freigrenzen überschritten werden. Diese betragen bei Ehepartnern 500.000 Euro, bei Kindern 400.000 Euro und zwar von jedem Elternteil und bei Enkelkindern 200.000 Euro. In allen anderen Fällen beträgt er nur 20.000 Euro.

Sparen bei den Heizkosten

Bei den Heizkosten sparen – das möchten viele. Vier Tipps, die zu niedrigeren Heizkosten beitragen können:

1. Richtig lüften in der Heizsaison: Drei- bis viermal am Tag für ein paar Minuten richtig stoßzulüften, ist effektiver als die Fenster stundenlang auf Kipp zu halten. Beim stundenlangen Lüften kühlen laut co2online die Wände aus und es fördert sogar Schimmel. Beim Stoßlüften unbedingt die Heizkörperventile schließen, damit die Heizung nicht gegen die Kälte anläuft. Vor allem nach dem Duschen, Baden oder Kochen ist das Stoßlüften sinnvoll.

2. Warmwasserverbrauch reduzieren: Duschen, baden, waschen, spülen – hier kommt oft viel Warmwasser zum Einsatz. Beim Duschen kann ein Sparduschkopf helfen: Hiermit sinkt der Wasserverbrauch um bis zu 50 %, und das ohne Verzicht auf Komfort.

3. Raumtemperatur senken: Nicht alle Räume in der Wohnung müssen gleich warm sein: In der Küche oder im Schlafzimmer reichen meist 18 Grad, im Wohnzimmer sind 20 bis 21 Grad ideal. Mit programmierbaren Modellen lässt sich der Verbrauch in Schach halten, so wird etwa nachts weniger geheizt.

4. Besser konstant mäßig heizen, als stark auf- und abdrehen. Wenn man tagsüber weg ist: Temperatur nur leicht absenken (z. B. auf 17 °C), nicht komplett ausschalten. So bleiben die Wände warm und die Wohnung trocken.

Über eine Million Euro neue Spareinlagen 2025

Für die aktuellen Sparangebote der Genossenschaft haben sich seit Jahresbeginn viele Mitglieder entschieden. Viele Konstanzerinnen und Konstanzer sind deswegen neu beigetreten. Die neuen Spareinlagen der Mitglieder betragen in diesem Jahr bereits über eine Million Euro. Im Gespräch mit dem Team der Sparabteilung werden die Gründe und die Bedeutung des genossenschaftlichen Sparens deutlich. Der SBK freut sich über einen deutlichen Zuwachs an neuen Kunden.

Gerold Mayr, Michael Voigt, Lars Weltin, Clarissa Mauz (v. l.)

Wie erklären Sie sich diesen Erfolg?
Gespräche haben gezeigt, dass viele Mitglieder unsere Sparmöglichkeiten nicht so gut kannten, wie wir annahmen. Daher informieren wir seit Anfang Juni alle Mitglieder schriftlich, jeden Monat 200 bis 300. Viele sprechen uns dann an, manche bringen auch Freunde und Bekannte mit. Oft ist in diesen Gesprächen die Sicherheit der Geldanlage ein wichtiges Thema. Diese Sicherheit können wir bieten.

Gab es ein bestimmtes Ereignis oder Angebot, das diesen Kundenzuwachs ausgelöst hat?
Unsere Sommeraktion beim Festzinssparen „30 Grad, 30 Monate, 2,30 Prozent" war für viele ein Schlüsselerlebnis. Deshalb gibt es dieses Angebot jetzt und bis auf Weiteres noch.

Haben Sie mit so einem starken Interesse gerechnet – oder hat Sie das Ausmaß überrascht?
Mit diesem großen Zuspruch hatten wir nicht gerechnet. Manchmal wurden wir geradezu überrannt. Es war und ist eine schöne Erfahrung für uns, dass wir die Wünsche unserer Kunden so gut getroffen haben. Viele Menschen suchen derzeit sichere Wege, ihr Geld anzulegen.

Welche Bedeutung hat der Zins?
Da wir für alle Sparformen (oder Sparprodukte) die gleiche hohe Sicherheit bieten, spielen die Rendite und der Zinseszinseffekt eine große Rolle. Wir verbinden Sicherheit mit Transparenz; es gibt bei uns keine versteckten Kosten. Und wir sind immer einen Tick besser als andere, da wir uns nicht fremdfinanzieren müssen, keine Kredite vergeben und auch sonst keine Spekulationen und Risiken eingehen.

Spüren Sie, dass die Zinswende das Anlageverhalten Ihrer Kunden verändert hat?
Ja, das Sparen und die Geldanlage wurden mit den höheren Zinsen wieder interessant. Auch Sicherheit wurde wieder wichtiger. Zwei Entwicklungen, für die wir gute Angebote präsentieren.

Wer sind die neuen Kunden – eher junge Sparer, Familien oder ältere Menschen mit größeren Summen?
Es ist vom Alter ganz gemischt. Es gibt Jugendliche, die von ihren Eltern informiert wurden, ebenso wie ältere Menschen. Auch die Sparbeträge sind ganz unterschiedlich. Vom Bonussparbetrag mit einer monatlichen Einzahlung von 25 Euro bis zu 100.000 Euro im Festzinssparen. Es ist schön, dass wir für alle diese Wünsche passende Sparmöglichkeiten bieten.

Welche Bedeutung hat persönliche Beratung in Zeiten von Apps und Online-Banking?
Die Bedeutung nimmt zu. Apps und Online-Banking erleichtern den täglichen Geldverkehr. Sobald es aber um größere Beträge oder längerfristige Planung geht, sind Beratung und ein persönlicher fester Ansprechpartner wie bei uns wertvoll. Das geht bis hin zum klassischen Sparbuch und der Sparurkunde. Es bewirkt einen anderen Eindruck, etwas in der Hand zu haben und nicht nur auf dem Bildschirm zu sehen.

Sparkassen stehen für regionale Nähe. Spüren Sie, dass Vertrauen in die lokale Bank wieder wichtiger geworden ist?
In diesen unsicheren Zeiten spüren wir das sehr stark. Wenn wir zeigen, dass das Geld unserer Kunden hier bleibt und nicht irgendwo liegt, wenn wir erklären, dass es zu neuen Wohnungen in Konstanz führt – dann fällt vielen Kunden die Entscheidung noch leichter.

Welche neuen Angebote oder Strategien planen Sie, um Kundinnen und Kunden langfristig zu binden?
Wir machen keine Experimente. Wir bleiben bei guten Zinsen, guter Beratung, vollkommener Transparenz und lokalen Investitionen in neue Wohnungen.

Worauf sind Sie in den letzten Monaten besonders stolz?
Wir alle freuen uns, dass unsere Angebote so viel Zuspruch gefunden haben. Neben dem Festzinssparen gilt das auch für das Bonussparen, bei dem am Ende ein Bonus von 7 Prozent auf den gesamten gesparten Betrag ausbezahlt wird.

Mieterstrom und Ausbau der Solaranlagen

Die Idee überzeugt: Strom vom eigenen Dach, direkt für die Bewohner. Günstig, klimafreundlich und unabhängig von großen Energiekonzernen – das ist das Mieterstrommodell. Dabei betreibt der SBK eine Solaranlage auf dem Hausdach und liefert den Strom direkt an die Mieter. So könnte ein Teil des täglichen Strombedarfs selbst gedeckt werden. Doch in der Praxis lauern Bürokratie und rechtliche Hürden. Liefert der SBK Strom, gilt er als Energieversorger – mit allen gesetzlichen Pflichten großer Anbieter. Dazu zählen Meldepflichten, Abrechnungsauflagen und steuerliche Vorschriften. Deshalb ist die gute Idee aktuell beim SBK nicht umsetzbar.

„Wir stehen hinter der Idee des Mieterstroms", sagt Winfried Lang, Vorstand des Spar- und Bauvereins. „Doch der Aufwand übersteigt den Nutzen. Die rechtlichen Anforderungen sind enorm, und wirtschaftlich ist es derzeit nicht darzustellen." Auch finanziell gibt es Probleme: Zwar existiert eine staatliche Mieterstromprämie, um solche Projekte attraktiver zu machen, doch sie gleicht Kosten und Aufwand oft nicht aus. Nur bei vielen teilnehmenden Mietern lohnt sich die Investition. Steigen einige aus, gerät das Modell ins Wanken. Dazu kommt noch der Umbau der Elektroinstallation mit Kosten zwischen 3.500 und 5.500 Euro.

Dabei wäre das Potenzial groß: Der SBK prüft laufend, ob Dächer für Photovoltaikanlagen geeignet sind. „Wir wünschen uns einfachere Regeln und verlässliche Rahmenbedingungen", so Lang weiter. „Dann könnten wir unseren Mitgliedern nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern auch bezahlbare Energie bieten. " Bis dahin bleibt Mieterstrom eine gute Idee mit viel Zukunft – aber in der Gegenwart scheitert sie an der Realität.

Achtung bei den Fensterrahmen

Fensterrahmen sind täglich Sonne, Temperaturwechseln und Feuchtigkeit ausgesetzt – und brauchen daher ein bisschen Aufmerksamkeit, um lange schön und funktionstüchtig zu bleiben. Thomas Utz, Bereichsleiter Wohnungsverwaltung beim SBK: „Leider stellen wir bei Wohnungswechseln immer wieder fest, dass Rahmen verklebt oder angebohrt sind, zum Beispiel durch Halterungen von Mückengittern, Gardinenstangen oder Dekorationen."

Das Problem dabei: Alte Klebereste lassen sich oft nicht mehr rückstandsfrei entfernen. Besonders wenn die Klebestreifen über viele Jahre haften, verbinden sie sich mit der Oberfläche des Kunststoffs oder Lacks. In solchen Fällen hilft auch gründliches Reinigen nicht mehr – die Rahmen müssen vollständig ersetzt werden. Das ist aufwendig, teuer und vermeidbar.

Die Genossenschaft bittet deshalb herzlich, beim Anbringen von Zubehör auf Bohrungen an den Fensterrahmen zu verzichten und nur Klebestreifen oder -pads zu verwenden, die sich leicht ablösen lassen. Gut ist es auch, diese regelmäßig zu erneuern, damit sie sich nicht dauerhaft mit dem Material verbinden.

Ein kleiner Tipp: Um Mückengitter anzubringen, gibt es inzwischen viele spannrahmenlose oder magnetische Systeme, die sich ohne Rückstände wieder entfernen lassen.

Mit dieser kleinen Sorgfalt trägt jeder dazu bei, dass die Fenster lange schön bleiben – und vermeidet gleichzeitig unnötige Reparatur- oder Erneuerungskosten.

Gesucht:
Bereichsleitung Technik in Vollzeit (m/w/d)

Seine/Ihre Herausforderungen:

- Führung sowie Weiterentwicklung des technischen Bereichs sowie des Regiebetriebs
- Planung und Umsetzung unserer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Entwicklung und Umsetzung zukunftssicherer Energie- und Nachhaltigkeitskonzepte
- Planung und Kontrolle des Budgets für Instandhaltungen und Modernisierungen

Er/Sie sollte Bauingenieur- oder Wirtschaftsingenieurwesen oder Architektur studiert haben. Gute Kenntnisse der HOAI, des Baurechts sowie in Ausschreibung und Vergabe sind ebenso nötig wie der sichere Umgang mit MS Office. Kenntnisse in CAD und AVA wären das Tüpfelchen auf dem i.

Wir freuen uns auf digitale Bewerbungsunterlagen mit möglichem Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung per E-Mail an personal@sbkeg.de. Fragen beantwortet gerne Martina Amann unter 07531 89 40 510.

Verantwortung für kommende Generationen

Die Nachhaltigkeitsstrategie eines Wohnungsunternehmens richtet das Unternehmen systematisch und langfristig auf ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit aus. Ziel ist es, Wertschöpfung, gesellschaftliche Verantwortung und Umweltverträglichkeit zu vereinen. Diese Prinzipien prägen seit jeher das Handeln des Spar- und Bauvereins, da der genossenschaftliche Gedanke zur Nachhaltigkeit verpflichtet. Seit 2022 ist dies in einer detaillierten Strategie festgehalten. Mittlerweile fordert auch der Gesetzgeber umweltfreundlichere und nachhaltigere Gebäude.

Mit dem „Green Deal“ strebt die Europäische Union bis spätestens 2050 Klimaneutralität an. Gebäude sollen weniger Energie verbrauchen und stärker auf erneuerbare Energien setzen. Die EU-Taxonomie definiert, welche Bau- und Sanierungsmaßnahmen als nachhaltig gelten. In Deutschland schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor, dass Neubauten ab 2025 deutlich energiesparender sein müssen. Heizungen sollen schrittweise auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Das Bundes-Klimaschutzgesetz setzt klare CO_2-Grenzen im Gebäudesektor. In Baden-Württemberg regelt das Erneuerbare-Wärme-Gesetz den Austausch von Heizungsanlagen.

Deutschland will bis 2045 klimaneutral werden, Baden-Württemberg schon bis 2040 und die Stadt Konstanz sogar bis 2035. Die dafür nötigen Investitionen belaufen sich in Deutschland jährlich auf beachtliche rund 50 Milliarden Euro.

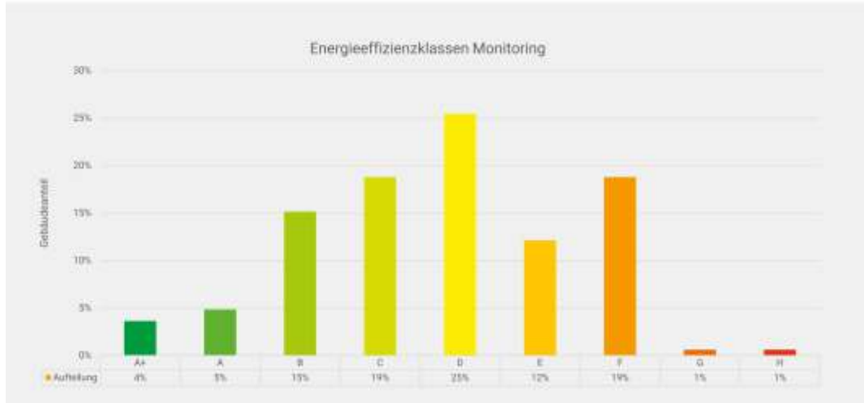
Die Kosten für die Genossenschaft belaufen sich vorsichtig hochgerechnet auf rund 25 Mio. EUR – nur für den notwendigen Wechsel der Heizungsanlagen von fossilen Brennstoffen auf regenerierbare Energie. Mit den Begleitmaßnahmen wie Fenstertausch, Vollwärmeschutz, weiteren Dämmmaßnahmen etc. erreichen die Kosten bis zu 70 Mio. EUR bis zum Jahr 2045.

Umgerechnet auf jedes Jahr müssten der SBK utopische knapp 3 Mio. EUR zusätzlich zu unseren bisherigen Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen bereitstellen, was faktisch die technischen Möglichkeiten intern als auch auf dem Handwerkermarkt sprengen würde und sich zudem betriebswirtschaftlich ohnehin nicht darstellen lässt. Letzteres wäre vielleicht mit umfangreichen staatlichen Zuschüssen bis 2050 zu bewältigen, aber sicherlich auch dann nicht ohne finanzielle Mieterbeteiligung.

Für Wohnungsunternehmen ist Nachhaltigkeit keine Modeerscheinung, sondern eine dauerhafte Aufgabe. Energiesparendes Bauen, moderne Heizsysteme und ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen sind von jeher selbstverständlich. Der Energieverbrauch soll bis 2045 drastisch sinken, fossile Heizungen sollen verschwinden. Davon profitieren in der Theorie Umwelt, Klima und Mieter durch geringere Energiekosten und ein gesünderes Wohnumfeld. Problematisch erscheint jedoch die Umsetzung dieser Vorgaben im gesteckten Zeitrahmen und angesichts der dafür nötigen Investitionen.

Was tut die Genossenschaft konkret? Die Analyse des gesamten Gebäudebestands bildet die Grundlage für alle Planungen und Projekte. Ein wichtiger

Maßstab dafür, wie sparsam ein Haus mit Energie umgeht, sind die Energieeffizienzklassen. Sie zeigen, wie viel Energie ein Gebäude im Verhältnis zu seiner Fläche verbraucht. Die Skala reicht von A+ bis H– ähnlich wie bei Kühlschränken oder Waschmaschinen: A+/A: Sehr effizient – Neubauten oder umfassend sanierte Gebäude mit modernster Heiztechnik. B/C: Guter bis durchschnittlicher Standard – meist Gebäude mit Dämmung und moderner Heizung. D/E: Erhöhter Energieverbrauch – hier besteht Sanierungsbedarf. Ein nicht unerheblicher Teil unserer Gebäude muss nach den strengen von der Politik festgesetzten Standards zur CO_2-Einsparung energetisch saniert werden. Eine zweite Analyse zeigt, dass der Wechsel auf Heizanlagen ohne fossile Brennstoffe den größten Gewinn bringt. Aktuell befindet sich der SBK-Gebäudebestand im oberen Durchschnitt der Effizienzklassen im bundesweiten Vergleich.



Maßnahme	Einsparung (CO_2)	Effekt
Nutzerverhalten	20%	Senkung Wärmeenergie
Hydraulischer Abgleich	10%	Senkung Heizenergie
Betriebsoptimierung	30%	Senkung Endenergie
Heizungstausch	**90%**	**Senkung Primärenergiefaktor, CO_2-Äquivalent Verbesserung Anlagenaufwandszahlen**

Auf diesen Grundlagen hat die Genossenschaft einen Sanierungs- und Modernisierungsfahrplan erstellt. In einem ersten Schritt sollen bereits bis 2030 24 Prozent CO_2 und damit 790 t CO_2 eingespart werden. Bis 2045 muss dann über alle Objekte die geforderte Klimaneutralität erreicht werden. Eine Planung, die aus Sicht der Wohnungswirtschaft unmöglich umzusetzen ist.

„Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen übernehmen wir seit unserer Gründung Verantwortung für Menschen, Umwelt und kommende Generationen. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum und fördern lebendige Nachbarschaften. Nachhaltigkeit war und ist die Grundlage unseres Handelns – ökologisch, sozial und wirtschaftlich. Angesichts der zeitlichen Vorgaben und nötigen Investitionen erscheint uns die Umsetzung der CO_2-Neutralität jedoch äußerst herausfordernd, wenn nicht unmöglich“, erklärt der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser.

Das ändert sich 2026

- Mehr Geld für Pendlerinnen und Pendler: Die Entfernungspauschale steigt auf 38 Cent pro Kilometer ab dem ersten Kilometer. Die Mobilitätsprämie ist nicht mehr befristet. Geringverdiener, die hohe Ausgaben für den Arbeitsweg haben, können diese bei der Steuererklärung angeben

- Ab Januar 2026 wird die CO_2-Bepreisung für Benzin und Diesel erneut steigen. Der Preis pro Tonne CO_2 wird auf einen Korridor zwischen 55 und 65 Euro festgelegt. Dies führt zu einem Anstieg der Spritpreise um bis zu drei Cent pro Liter.

- Neu entwickelte Pkw und leichte Transporter müssen mit dem digitalen Notrufsystem „Next Generation eCall" ausgestattet sein. Das System ermöglicht es, im Falle eines Unfalls automatisch Rettungskräfte zu alarmieren, inklusive genauer Fahrzeugposition. Ab Januar 2027 gilt die Pflicht für alle Neuwagen.

- Führerscheine, die zwischen 1999 und 2001 ausgestellt wurden, müssen bis zum 19. Januar 2026 in den Scheckkartenführerschein umgetauscht werden. Der neue Führerschein ist 15 Jahre gültig und kostet rund 25 Euro. Wer noch mit dem alten Führerschein erwischt wird, riskiert ein Verwarngeld von zehn Euro und muss den umgetauschten Führerschein dann der Polizei nachträglich vorlegen.

- Etwa zehn Millionen Autofahrer sind von veränderten Typklasseneinstufungen betroffen. Rund sechs Millionen müssen mit höheren Beiträgen rechnen, da die Kostenstruktur der Versicherungen angepasst wird. In Gegenden mit niedrigen Unfallzahlen gelten günstigere Regionalklassen.

- Wer eine blaue „TÜV"-Plakette auf dem Kennzeichen hat, muss 2026 zur Hauptuntersuchung. Wer den Termin um mehr als zwei Monate überzieht, zahlt 15 Euro Bußgeld; zwischen zwei und acht Monaten kostet es 25 Euro. Bei mehr als acht Monaten Überziehung drohen 60 Euro Bußgeld und ein Punkt in Flensburg.

- Bei der privaten Nutzung vollelektrischer Dienstwagen steigt die Preisgrenze für die reduzierte Besteuerung. Statt bisher 70.000 Euro gilt bereits seit dem 1. Juli 2025 ein Schwellenwert von 100.000 Euro. Für Fahrzeuge innerhalb dieses Rahmens bleibt die 0,25-Prozent-Regelung bestehen. Das bedeutet, dass monatlich 0,25 Prozent des Bruttolistenpreises als geldwerter Vorteil versteuert werden müssen. Liegt der Listenpreis über 100.000 Euro, wird ein Satz von 0,5 Prozent angesetzt. Für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor ändert sich nichts – hier gilt weiterhin ein Prozent des Bruttolistenpreises.

- Das Deutschlandticket wird teurer und kostet 63 Euro.

- In Österreich wird die Autobahnvignette teurer: Die Preise steigen um 2,9 Prozent auf 9,60 Euro für die 1-Tages-Vignette (nur digital), 12,80 Euro für die 10-Tages-Vignette, 32,00 Euro für die 2-Monats-Vignette und 106,80 Euro für die Jahresvignette. Die letzte Klebevignette trägt die Farbe "feuerrot" und ist ab Ende November 2025 erhältlich. Ab 2027 gibt es nur noch digitale Vignetten.

- Der Mehrwertsteuersatz für Speisen in der Gastronomie – mit Ausnahme von Getränken – beträgt nur noch 7 Prozent.

- Der Grundfreibetrag bei der Lohnsteuer steigt von 12.096 Euro auf 12.348 Euro (Ehepaare/eingetragene Partnerschaften 24.696 Euro). Der Kinderfreibetrag erhöht sich auf 3.414 Euro pro Elternteil. Der Spitzensteuersatz gilt erst ab 69.799 Euro. Die Freigrenze für den Solidaritätszuschlag steigt auf 20.350 und 40.700 Euro.

- Die Beitragsbemessungsgrenzen für die Sozialversicherungen steigen – in der Kranken- und Pflegeversicherung bis zu 5.812,50 Euro pro Monat und in der Rentenversicherung bis zu 8.450 Euro pro Monat. Die Versicherungspflichtgrenze steigt auf 6.450 Euro Bruttomonatseinkommen.

- Die gesetzliche Rente wird wahrscheinlich um rund 3 Prozent steigen. Neu können Beiträge zur Altersvorsorge vollständig steuerlich geltend gemacht werden. Der Rentenfreibetrag sinkt von derzeit 16,5 auf 16 Prozent. Das bedeutet: 84 Prozent der Rente sind steuerpflichtig.

- Mit der steuerfreien Aktivrente können Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ab Erreichen der gesetzlichen Regelaltersgrenze bis zu 2.000 Euro pro Monat steuerfrei verdienen. Es spielt keine Rolle, ob bereits eine Rente bezogen wird oder der Rentenbeginn verschoben wurde. Selbstständige, Freiberufler und Beamte können die Aktivrente nicht nutzen.

- Das Kindergeld steigt auf 259 Euro pro Kind und Monat.

- Der gesetzliche Mindestlohn erhöht sich auf 13,90 Euro pro Stunde. Ab 1. Januar 2027 soll er auf 14,60 Euro steigen.

- Die Übungsleiterpauschale steigt auf 3.300 Euro, die Ehrenamtspauschale auf 960 Euro.

- Abschaffung der Bonpflicht: Die umstrittene Belegausgabepflicht beim Bäcker, Metzger etc. entfällt.

(Stand: 29.10.25)

Veranstaltungshighlights in und um Konstanz

15.11.–23.12. Bregenzer Weihnachtsmarkt: Bregenz, Kornmarktplatz

18.11.–5.1. Christmas Garden: Insel Mainau

21.11.–23.12. Dornbirner Christkindlemarkt: Dornbirn, Innenstadt

27.11.–23.12. Weihnachtsmarkt am See: Konstanz

27.11.–21.12. Lindauer Hafenweihnacht: Lindau, Hafenpromenade

27.11.–24.12. Sternenstadt St. Gallen: St. Gallen, Altstadt

28.11.–21.12. Bodensee-Weihnacht Friedrichshafen: Friedrichshafen, Buchhornplatz

3.12.–4.1. Märlistadt Stein am Rhein: Stein am Rhein, Marktplatz

4.12.–23.12. Weihnachtsmarkt Singen: Singen, Rathausplatz

7.12./14.12./21.12. «Noël! Noël!» Adventstimmung am Arenenberg: Salenstein, Napoleonmuseum Arenenberg

11.12.–21.12. Überlinger Weihnachtsmarkt: Überlingen, Seepromenade

13.12.–14.12. Waldweihnacht im Allgäu: Skywalk Allgäu, Scheidegg

15.12.–15.2. Einblicke – Schloss Mainau und die Familie Bernadotte: Schloss Mainau

15.12.–17.1. Winter(Seh)Fenster: Allensbach, Restaurant Seegarten

17.12. Zauberhafte Altstadt: Schaffhausen

19.12. Kleine Schlossweihnacht: Bodman, Schloss

20.12. Winterliche Rundfahrten – Adventsfahrten: Konstanz, Hafen

23.12. BACK TO BLUES – die Blues-Band vom Bodensee!: Singen, GEMS

26.12. Bach Weihnachtsoratorium I, Telemann Weihnachtskantate: Kreuzlingen-Emmishofen, St. Stefan

26.12. Internationales Schlosskonzert: Meersburg, Neues Schloss

27.12.–3.1. Zauber der Raunächte – Konstanz & der Jahreswechsel: Konstanz, Münsterplatz

30.12. The 12 Tenors: Singen, Stadthalle

31.12. Silvester auf der Fähre: Konstanz, Hafen

31.12. Silvesterball im Festsaal: Konstanz, Inselhotel

2.1. Schneekönigin – das Musical: Radolfzell, Milchwerk

3.1. Der Nussknacker: Singen, Stadthalle

8.1. Hans Gerzlich – Comedy im Il Bocone: Konstanz, Il Boccone

11.1. Brunch-Schiff: Schaffhausen, Hafen

13.1. Pippo Pollina & Quartetto Acustico: Allensbach, Bodanrückhalle

15.1. The Michael Jackson Tribute Show: Amriswil, Pentorama

17.1. THE SOULMACHINE: Singen, GEMS

30.1. NORLYZ feat. Malika Alaoui: Konstanz, Kulturladen (KULA)

11.2. Hemdglonker Radolfzell: Radolfzell, Altstadt

12.2. Schmotziger Dunschtig: Konstanz

11.3.–15.3. Groppenfasnacht: Ermatingen

Einzelheiten zu allen Veranstaltungen:
events.konstanz-tourismus.de/region/
www.groppenfasnacht.ch
www.bodenseewest.eu
www.myswitzerland.com/de-de/erlebnisse/veranstaltungen/
www.qlt-online.de

Alle Termine Stand 29.10.25

Ein besonderes Jahr liegt hinter uns – mit vielen Momenten, die uns gefordert, bewegt und auch bereichert haben. Jetzt ist die Zeit, etwas langsamer zu werden und das zu genießen, was wirklich zählt: Familie, Freunde und gemeinsame Augenblicke.

Wir wünschen Ihnen von Herzen eine wunderbare Weihnachtszeit – voller Wärme, Lachen und schöner Erinnerungen. Mögen die Feiertage Ihnen Ruhe schenken und Raum für das, was Ihnen guttut.

Für das neue Jahr wünschen wir Ihnen Gesundheit, Zuversicht und jede Menge positive Energie. Schön, dass wir verbunden sind – auf ein gutes neues Jahr 2026!

Frohe Weihnachten und einen guten Start ins neue Jahr!