

Geschäftsbericht

2021

 **WOBAK**

# Geschäftsbericht 2021

---

# Danke

---

Liebe Leserin, lieber Leser,

heute überreichen wir Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2021. Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückzublicken.

Im Jahresabschluss präsentieren wir Ihnen, wie gewohnt die Zahlen und Fakten unserer Gesellschaft im Detail. Unser Geschäftsbericht ermöglicht es Ihnen, sich in Ruhe einen Überblick über einige der Aktivitäten unserer Gesellschaft zu verschaffen. Wir stellen Ihnen Menschen, Ideen, Entwicklungen und unsere Projekte vor.

## Ein herzlicher Dank geht an dieser Stelle:

**An** die Gesellschafter und Mitglieder des Aufsichtsrates, die uns in allen wichtigen Entscheidungen vertrauensvoll beraten und unterstützt haben.

**An** die gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich täglich mit viel Engagement den Herausforderungen einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft stellen.

**An** unsere Mieter, Eigentümergemeinschaften sowie an alle weiteren Geschäftspartner, Institutionen und Einrichtungen.

---

Denn nur durch die partnerschaftliche Kooperation aller Beteiligten konnten die Ziele der Gesellschaft 2021 mit Erfolg umgesetzt werden.

# Inhaltsverzeichnis

---

## ■ WOBAK

Kurz & bündig	6
Ihr engagierter Partner	7
Ausgezeichnet – WOBAK	8 – 9
WOBAK in Zahlen	10 – 11
Grüne Energie	12 – 13

## ■ Projekte

Neubauprogramm kommt an	14 – 15
Nachwachsend. Nachnutzen. Nachhaltig.	16 – 17
Ein Traum wird wahr	18
Gesundheitszentrum am Park	19
Modernisierung	20 – 21

## ■ Neues über die WOBAK

Die WOBAK als Bauträger	22
Unser Ziel: Flexible Nutzbarkeit	23
Mut und Toleranz	24 – 25
Bühne frei	25
Service rund um Ihr Eigentum	26 – 27

## ■ Wir über uns

Digital von Blüte zu Blüte	28 – 29
Azubi-Aktuell	30 – 31
Unsere Mitarbeiter – engagiert und kreativ	32 – 33
20 Jahre WOBAK	34

## ■ Organe der Gesellschaft / Impressum

35



# Kurz & bündig

Gesellschafter	Stadt Konstanz (mit 96 %) Sparkasse Bodensee (mit 4 %)
Gründung	31. Oktober 1924
Bilanzsumme	287.960.345 €
Eigenkapital	62.418.213 €
Zahl der eigenen Wohnungen	4.327
Zahl der eigenen Gewerbeeinheiten	117
Zahl der fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.206
Vorsitzender des Aufsichtsrates	Oberbürgermeister Uli Burchardt
Geschäftsführer	Jens-Uwe Götsch
Beteiligung	BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH (mit 49 %)
Mitgliedschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.</li> <li>■ vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.</li> <li>■ Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen</li> <li>■ DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.</li> <li>■ Bundesverband für Wohnungen und Stadtentwicklung e.V.</li> <li>■ Initiative Wohnen 2050 e.V.</li> </ul>

# Ihr engagierter Partner

– für Wohn- und Lebensqualität in Konstanz

**W**as für ein Jahr! Es hat sich gezeigt, dass die WOBAK ein zuverlässiger und belastbarer Partner auch in Krisenzeiten ist. So ist es uns auch im zweiten Coronajahr gelungen, unsere Ziele erfolgreich umzusetzen. Dabei lag der Fokus auch in diesem Geschäftsjahr wieder auf der Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in Konstanz. In diesem Geschäftsjahr haben wir drei Neubauprojekte mit 174 Wohnungen für Haushalte im mittleren bis unteren Preissegment sowie ein Pflegeheim mit 60 Pflegeplätzen fertiggestellt und vermietet.

Darüber hinaus prüfen wir ausgelaufene Förderungen in jedem Einzelfall, um hier neue Bindungen zu generieren. Allein in den letzten beiden Jahren haben wir 63 Bestandswohnungen mit Neubindungen belegt. Der neue Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre und bietet unseren Mietern langfristig erschwinglichen Wohnraum.

Im Rahmen unserer Zielsetzung verfolgen wir eine duale Politik: Auf der einen Seite steht dabei die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes und auf der anderen Seite der bedarfsgerechte Neubau. Gleichzeitig schaffen wir mit den Baumaßnahmen ein lebenswertes Wohn- und Lebensumfeld.

Bei anhaltendem Wohnungsmangel, weiter steigenden Mieten und Immobilienpreisen ist der Wohnungsbau ein wichtiges Handlungsinstrument der kommunalen Politik.

Die Stadt Konstanz steht seit vielen Jahren zu den Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ hat die Stadt Konstanz den Bau von 7900 neuen Wohnungen bis 2035 als Zielgröße beschlossen. Jedoch erhöhen knappes Bauland, Bevölkerungswachstum und zusätzliche Wohnungsnachfragen durch die Flüchtlingsbewegung den Handlungsdruck. Hinzu kommen explodierende Baukosten, nicht nur im Materialbereich sondern vor allem auch durch die Umsetzung von ambitionierten Klimaschutzzielen. Somit stellen die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Klimawandel, Energieeffizienz und Demografie die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.

Große Schritte erfordern zuverlässige Partner. Dank der kooperativen Zusammenarbeit mit der Stadt Konstanz und deren Vertretern in den Gremien werden wir bei der Bewältigung unserer Aufgaben gut unterstützt.

Um die genannten Ziele sozialverträglich und wirtschaftlich zu erreichen, müssen die öffentlichen Unterstützungsleistungen massiv ausgeweitet werden. In diesem Sinne begrüßen wir die Fortschreibung und Weiterentwicklung des Förderprogramms Wohnungsbau BW für das Jahr 2022. Denn nur so gelingt es, auch in Zukunft die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten und damit einen wichtigen Beitrag zum Wohle der Bürgerschaft der Stadt Konstanz leisten zu können.



Uli Burchardt, Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer

# Ausgezeichnet – WOBAK!

WHY

 <p><b>KONSTANZ</b> Die Stadt zum See</p> <p>Pol. Beschlüsse: Planung und Umsetzung nachhaltiger und zukunftsfähiger Quartiere</p>	 <p>Verantwortung Bauwirtschaft</p>	 <p>Preissteigerung Baustoffe</p>	 <p>Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen pol. Beschlüsse mit aktuellem Förderrahmen soz. Wohnbau</p>
---	--	--	---

WHAT



<p><b>Informationsgrundlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stufe 1 Holzbau-Offensive: ExpertInnen-Interviews</li> <li>Zukunftsstadt Konstanz</li> </ul>	<p><b>Planungsprozess</b></p> <p>Erkenntnisse aus Jungerhalde West: Ableitung Prozessbausteine</p>	<p><b>Jungerhalde West</b></p> 	<p><b>Prüfung: Lokale Wertschöpfung</b></p> <p>LOIs: WOBAK, Mainau, HTWG, Forstrevierleitung Konstanz</p>
---	--	---	---

HOW

**Stufe 2**

 <p>Baden-Württemberg MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ</p>	 <p>Deutsches Institut für Urbanistik</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiss. Aufbereitung Anforderungen &amp; Potenzial Holzbau: Lebenszyklus, Dämmung, Fassade, Brandschutz, Förderung*</li> <li>Wiss. Gegenüberstellung Referenzprojekte WOBAK Massivbau und Holzbau: Kostenkontrolle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strategisches Planen in Holzbauweise ab Beginn der Projektausrichtung durch pol. Beschluss</li> <li>Planungsleitfaden und Matrix Holzbauweise für Wettbewerbe und Konzeptvergabe: Fokus Wirtschaftlichkeit WOBAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flexibler + übertragbarer Entwurf für nachhaltigen, gef. Wohnungsbau in Holz</li> <li>Optimierung von Holzbausystemen</li> </ul> <p>Innovationspotenzial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufzugschächte als Fertigtürme aus Holz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prüfung Nutzung regionales Holz für WOBAK-Bau</li> <li>Arbeitsgruppe: WOBAK, Gewinnerbüro Jungerhalde West, Stadt Konstanz, Forstrevierleitung, Mainau, Baubetrieben (Holz, Unter- und Erdbau) inkl. Begleitforschung HTWG</li> </ul>

**Handlungsprogramm Holzbau → Transfer** 

Wer Zukunft haben will, muss in der Gegenwart dafür planen. In diesem Sinne entwickelt die WOBAK ihre Bauprojekte. Für das kommende Quartier Jungerhalde West gab es von Seiten des Landes Baden-Württemberg die Bestätigung, dass die Planung weitsichtig neue Wege beschreitet:

Beim Ideenaufwurf „Holzbau als Bestandteil des kommunalen Klimaschutzes“ im Rahmen der Holzbauoffensive BW wurde das Projekt durch das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz ausgezeichnet. Die Projektidee von WOBAK und Stadt Konstanz will Holzbau und bezahlbaren Wohnungsbau vereinen. Mit der Auszeichnung verbunden ist eine Förderung in

Höhe von 400.000 Euro, welche der Umsetzung der Projektidee zu Gute kommen.

Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen hat für unsere Gesellschaft einen wichtigen Stellenwert. Daher orientieren wir unser Handeln weiter an nachhaltigen und umweltschonenden Strategien.

So freuen wir uns, auch in Zukunft als verlässlicher, innovativer Partner die positive Entwicklung der Stadt Konstanz mitzugestalten.



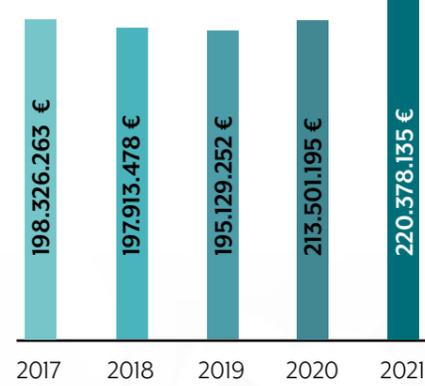
Zielführende Partnerschaft: Die WOBAK baut das Pflegeheim in der Jungerhalde und die AWO betreibt die Einrichtung mit 60 Plätzen.

# WOBAK in Zahlen

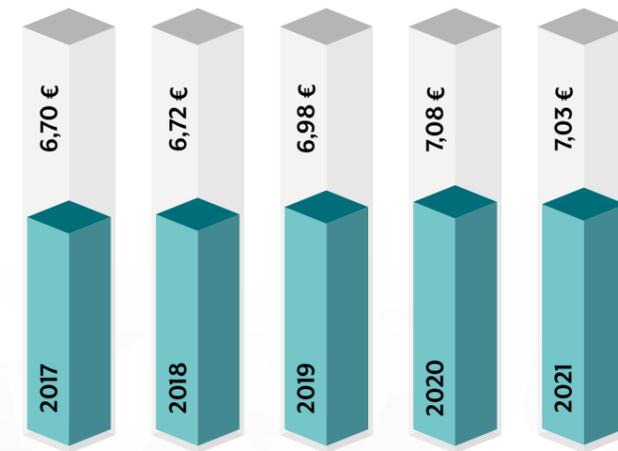
Eigenkapital insgesamt



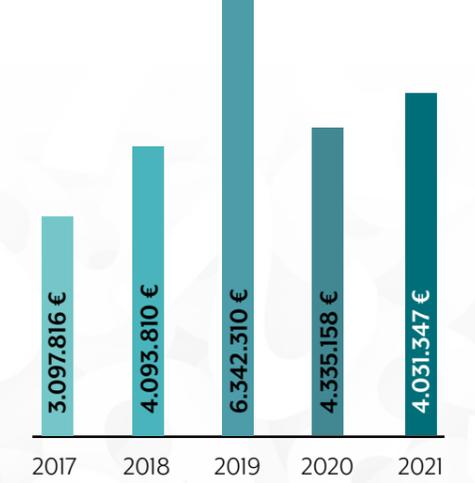
Verbindlichkeiten



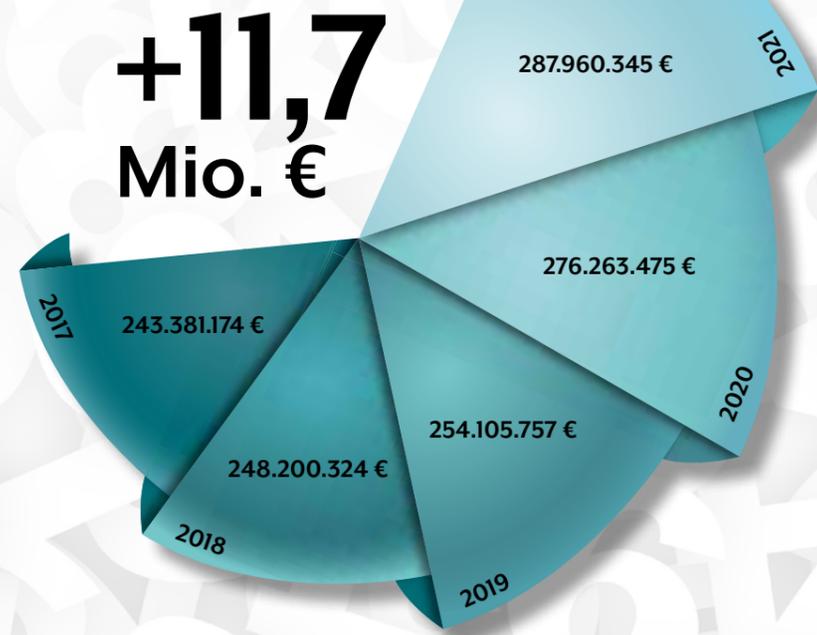
Kaltniete im Eigenbestand



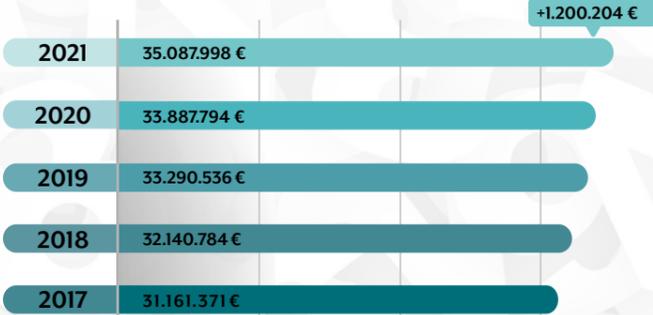
Jahresüberschuss / Bilanzgewinn



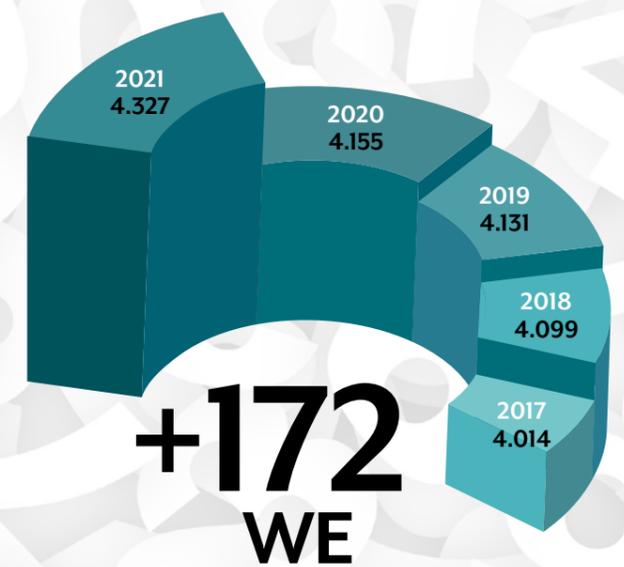
Bilanzsumme



Umsatzerlöse



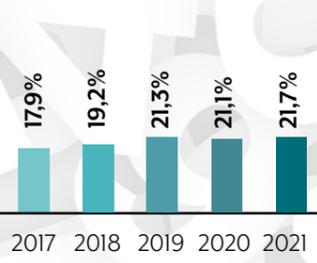
Eigener Wohnungsbestand



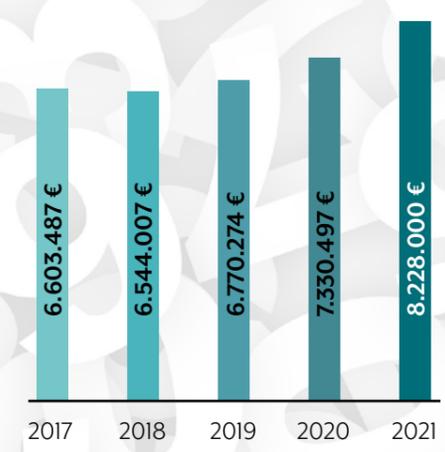
Anlagevermögen



Eigenkapital-Quote



Sanierungs-/ Modernisierungsaufwendungen



# Grüne Energie

## Unabhängigkeit und Freiheit

**W**ir leben in stürmischen Zeiten. Der Krieg zwischen Russland und der Ukraine hat sicher geglaubte Gewissheiten über den Frieden in Europa zerschmettert und die politischen Koordinatensysteme verschoben. Eins gilt aber weiterhin – und jetzt mehr denn je: Die Klimakrise bleibt die große Herausforderung des 21. Jahrhunderts. Und deutlicher als zuvor sehen wir, dass Klimapolitik auch Sicherheitspolitik ist, dass unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen nicht nur ökologisch fatal ist, sondern auch die Aggressionen undemokratischer Fossilexporteure finanziert. In diesem Sinne sind die erneuerbaren Energien – um den Begriff des Bundesfinanzministers zu verwenden – Freiheitsenergien und unsere Wende hin zu ihnen eine notwendige Bedingung zur Verteidigung der Demokratie. Die WOBAK leistet ihren Beitrag für energieeffiziente Gebäude und erneuerbare Energieversorgung.

### Klimastrategie

Die WOBAK hat Anfang 2020 eine Bilanzierung ihres Treibhausgasausstoßes im Bestand erstellt und auch die Auswirkungen der vorgesehenen energetischen Sanierungsmaßnahmen bis 2030 bewertet. Auf Grundlage dieser Daten erarbeitet die WOBAK einen Treibhausgasabsenkpfad für ihren Wohnungsbestand, der sich auf eine umfassende Klimastrategie stützt: Für die WOBAK liegen die großen Hebel in der klimaneutralen Wärmeversorgung, dem Ausbau von effizienten Wärmenetzen, dem Photovoltaik-Ausbau, der optimierten Betriebsführung von Heizungsanlagen, der Hüllsanierung, um Niedertemperaturheizungen zu ermöglichen und der Nutzersensibilisierung. Die WOBAK denkt ihre Maßnahmen dabei stets ganzheitlich: Es geht um eine ebenso schnelle wie tiefgreifende Reduktion der Treibhausgasemissionen, die zugleich für die Gesellschaft wirtschaftlich tragfähig und für ihre Mieter sozial gerecht ist.

### Wärmenetz Am Pfeiferhölzle

Im 2021 fertiggestellten Neubauprojekt Am Pfeiferhölzle hat die WOBAK in Kooperation mit den Stadtwerken Konstanz

ein Nahwärmenetz errichtet. Nicht nur die 84 neuen Wohnungen am Pfeiferhölzle werden über dieses Netz mit Wärme aus dem Blockheizkraftwerk versorgt, sondern auch weite Teile des Wohnungsbestands in der Umgebung – insgesamt über 600 Wohnungen. Im Vergleich zu einer herkömmlichen und der bisherigen Beheizung fallen über 40% weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen an. Weitere Wärmenetze sind in Kooperation mit den Stadtwerken in Planung.

### Photovoltaik-Ausbau

Die WOBAK besitzt ca. 4% der Wohngebäude (und vernachlässigbar wenige Nichtwohngebäude) in Konstanz. Auf WOBAK-Dächern sind ca. 10% der Konstanzer PV-Gesamtleistung installiert! Wer gut ist, kann aber immer noch besser werden: So wurden allein auf dem Neubau Am Pfeiferhölzle PV-Module mit einer Leistung von 79 kWp installiert. Auch im Wohnungsbestand lotet die WOBAK weitere Ausbaupotenziale aus. Zur Installation weiterer Anlagen auf geeigneten Dächern ist die WOBAK im Austausch mit den Stadtwerken Konstanz.

### Planung für Energieeffizienz

Die WOBAK denkt Energieeffizienz bereits in der Planung mit. Im Regelfall werden WOBAK-Projekte mindestens im KfW-Effizienzstandard 55 erstellt. Intelligente Grundrisse sorgen für „Qualität statt Quadratmeter“ und sparen so nicht nur Material beim Bau, sondern verringern auch den späteren Bedarf an Heizenergie. Die WOBAK baut materialoffen: In der Sonnenbühlstraße ist 2021 ein fünfgeschossiger Holzbau errichtet worden. 2022 wird das Schwesterprojekt in der Luisenstraße fertiggestellt.

### Mobilität

WOBAK-Wohnungen ermöglichen es vielen Men-



Mit dem Energiesparthermometer können WOBAK-Mieter schnell Energiesparpotenziale erkennen >>>

schen mit kleinen und mittleren Einkommen, die sich auf dem freien Markt in Konstanz keine Wohnung leisten könnten, nahe bei ihrem Arbeitsplatz in Konstanz zu wohnen. Dadurch trägt die WOBAK maßgeblich zur Verringerung der Pendlerströme nach Konstanz bei. In ihren Anlagen achtet die WOBAK darauf, umweltfreundliche Mobilitätsangebote zu machen: Beispielhaft dafür kann der Neubau am Pfeiferhölzle gelten, der mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür, im Schnitt fast drei Fahrradstellplätzen pro Wohnung im Fahrradkeller und einer Station für Carsharing direkt neben dem Haus aufwartet. Auch bei sich selbst setzt die WOBAK an: Künftig sollen für den WOBAK-Fuhrpark (vorbehaltlich der Verfügbarkeit geeigneter Modelle) nur noch elektrisch betriebene Fahrzeuge angeschafft werden.

### Nutzersensibilisierung

Die WOBAK baut die Heizungen. Die Mieter:innen drehen sie auf. Umso wichtiger ist es, für effizienten Energieeinsatz zu werben. Zu diesem Zweck

betreibt die WOBAK Nutzersensibilisierung auf allen Kanälen – von Facebook über die Kundenzeitschrift KONSTANT (deren Schwerpunktthema in der zweiten Ausgabe 2021 der Klimaschutz war), die Verteilung von Energiesparthermometern bis hin zum persönlichen Gespräch mit Mieter:innen und Hauswarten. Denn die beste Kilowattstunde Energie ist die, welche gar nicht erst verbraucht wird.

### IW.2050

Die Wohnungswirtschaft ist einer der zentralen Sektoren für die Erreichung der Klimaziele. Dieser Verantwortung ist sich die WOBAK bewusst. Sie ist daher der „Initiative Wohnen.2050“, dem Zusammenschluss der klimaschutzaktiven wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland, unmittelbar nach deren Gründung beigetreten. Inzwischen gehören der IW.2050 Unternehmen mit insgesamt rund zwei Millionen Wohneinheiten an, die in der Initiative ihr Know-How austauschen und Werkzeuge zur Klimabilanzierung sowie zur Bewertung technischer Maßnahmen entwickeln.

# Neubauprogramm kommt an

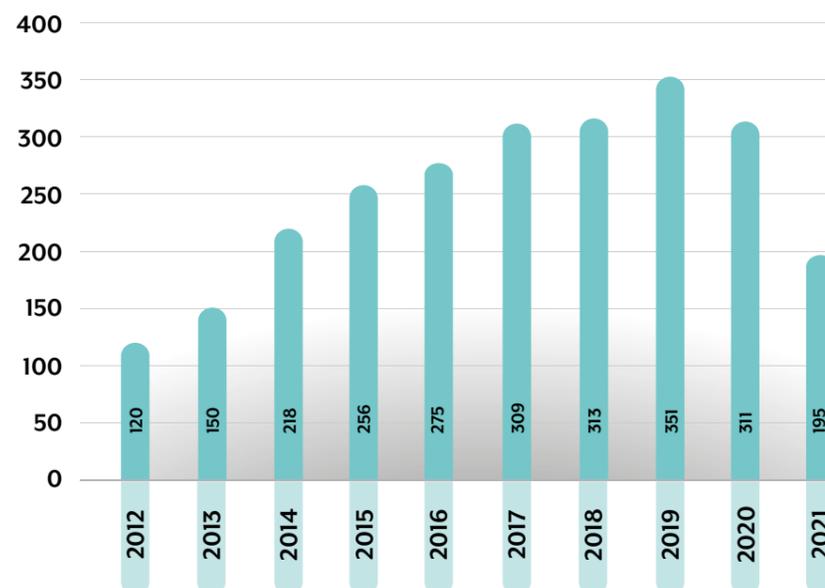
Die Versorgung breiter Schichten der Konstanzer Bevölkerung mit Wohnungen – das ist der im Gesellschaftsvertrag festgehaltene Zweck der WOBAK. Besonders dringend brauchen aber natürlich diejenigen eine Wohnung, die besonderen Härten ausgesetzt sind: Die „Härtefälle“ auf der Interessentenliste der WOBAK reichen von Familien, deren Wohnung einem Brand zum Opfer gefallen ist, über Menschen, denen die Obdachlosigkeit droht bis hin zu Opfern häuslicher Gewalt. Ihnen allen möchte die WOBAK so schnell wie möglich eine Wohnung zur Verfügung stellen – doch das gelingt nicht immer, weil die freiwerdenden Wohnungen nicht immer zu den Bewerber:innen passen (einer fünfköpfigen Familie ist mit einer Zweizimmerwohnung kaum geholfen) und auch, weil in den letzten Jahren stets weniger Wohnungen frei wurden als neue Bewerber:innen sich bei der WOBAK meldeten.

Nun hat die WOBAK aber die Trendwende geschafft: Betrug die Zahl der Härtefälle 2019 noch 351, so lag sie zum Stichtag 31.12.2021 nur noch bei 195. Möglich gemacht hat's das ambi-

tionierte Neubauprogramm der WOBAK: Allein 2021 wurden 174 Mietwohneinheiten fertiggestellt. Dadurch ergeben sich auch indirekt neue freie Wohnungen, wenn WOBAK-Mieter aus Bestandswohnungen in Neubauwohnungen umziehen. Die WOBAK sieht sich durch den Rückgang der Härtefallzahlen in ihrer Wohnungsbaustrategie bestätigt.

Auch insgesamt ist die Zahl der Wohnungsbewerber:innen dank des Neubauprogramms vom Spitzenwert 2.949 (2019) leicht auf 2.663 (2021) zurückgegangen. Die Zahl der Bewerber liegt damit aber weiterhin um ein Vielfaches höher als die Zahl der jährlich freiwerdenden Wohnungen. Mit der Rückkehr zum Präsenzbetrieb in Unternehmen und Hochschulen könnte der Konstanzer Wohnungsmarkt aber wieder enger werden und die Bewerberzahlen ansteigen. Dazu kommen noch schwer kalkulierbare Ereignisse wie der Krieg in der Ukraine, durch den zahlreiche Geflüchtete nach Konstanz gelangt sind. Auch zukünftig muss die WOBAK daher viel neuen Wohnraum schaffen, um ihrem sozialen Zweck nachzukommen.

## Entwicklung der Härtefälle 2012 - 2021



## Modern, bequem, mit Ausblick

### Mietwohnungsbau im Jahr 2021

Drei hohe Häuser und drei noch höhere Schornsteine. Was verbirgt sich in diesen Häusern?

Zwischen der bestehenden Pfeiferhölzle-Siedlung und dem alten Friedhof baut die WOBAK drei neue Häuser. Insgesamt entstehen dort 84 Mietwohnungen. 59 davon sind mit Mitteln des Förderprogramms Wohnungsbau BW gefördert und für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen reserviert. Das erste Gebäude ist seit Februar 2021 vermietet, die anderen beiden folgen im April und Mai.

Die ungewöhnliche, dreieckige Form des Grundstücks findet sich in den Grundrissen der Häuser insgesamt und den Grundrissen der Wohnungen wieder, um die Fläche optimal auszunutzen. So weisen die drei Gebäude ganz unterschiedliche Breiten zur Straße und Tiefen Richtung Friedhof auf, die Höhe jedoch bleibt gleich: sechs Obergeschosse bietet jedes Haus.

Viel Komfort bieten die Wohnungen Am Pfeiferhölzle. Alle Wohnungen haben einen Fußboden aus Vinyl in

Parkettoptik und helle, große Fliesen in den Sanitärräumen. Viele der größeren Wohnungen verfügen über zwei Badezimmer. Bodentiefe Fenster in allen Räumen lassen viel Licht in die Wohnung. Rollläden und ein elektrischer Sonnenschutz sorgen für die nötige Verschattung. Im Winter wird es dank der Fußbodenheizung wohlig warm.

Auch um die Häuser ist großzügig geplant. Spielplätze für ältere und jüngere Kinder entstehen auf dem Grundstück bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft. Vor dem Haus finden sich weitere Stellplätze, zwei Ladestationen für E-Autos und zwei Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge. Zudem ist die Bushaltestelle direkt vor der Haustür.

Aber wieso gibt es die drei hohen Schornsteine? Das besondere dieser Wohnanlage versteckt sich hinter der Tiefgarage. Hier steht die Heizzentrale Am Pfeiferhölzle mit ihren großen Heizkesseln und Motoren. Diese Motoren treiben einen Stromgenerator an, mit dem der Strombedarf der Mieter gedeckt wird. Dabei entsteht zusätzlich Wärme, mit der in dieser Wohnanlage das warme Wasser für die Mieter hergestellt wird. Der bei der Verbrennung entstehende Wasserdampf wird dann durch die hohen markanten Schornsteine abgeleitet, die die besondere Optik der Häuser unterstreichen.

# Nachwachsend. Nachnutzen. Nachhaltig.

**F**ünf Stockwerke plus Untergeschoss in der Sonnenbühlstraße und sieben Stockwerke plus Untergeschoss Am Pfeiferhölzle. Da ist das Ziel klar: die knappen vorhandenen Flächen optimal ausnutzen, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Im neuen Objekt in der Sonnenbühlstraße geht es nicht nur um das optimale Verhältnis von Grundfläche zu Wohnfläche.

Die Unterbringung von Geflüchteten ist seit 2015 eine große Herausforderung – besonders in Konstanz, wo Wohnraum ohnehin knapp ist. Abhilfe schaffen nun die neuen Anschlussunterbringungen der WOBAK am Sonnenbühl sowie ab 2022 an der Luisenstraße.

In 63 funktional möblierten Einzimmer-Appartements wohnen seit Herbst 2021 vorwiegend allein-stehende Geflüchtete. In diesen Appartements mit einer kleinen Küchenzeile und einem Badezimmer sollen die

Flüchtlinge zur Ruhe kommen, sich auf Schule oder Ausbildung konzentrieren können und so hoffentlich gut in unserer Gesellschaft Fuß fassen. Neben den kleinen Appartements gibt es im Gebäude einige Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen, sodass auch Familien in diesem Haus leben können. Die Wohnungen im obersten Stockwerk sind barrierefrei.

Die klimafreundliche Holzbauweise bindet CO<sub>2</sub> und bringt das Haus zusammen mit der modernen Holzpelletheizung auf den Energiestandard Effizienzhaus 40. Sowohl Gebäudehülle als auch Wärmeversorgung basieren auf dem nachwachsenden Rohstoff Holz. Weil das Haus aus vorgefertigten Elementen errichtet wurde, ging der

Bau zügig voran: Innerhalb von sieben Wochen wurde das Gebäude aufgerichtet. Insgesamt liegen zwischen Baubeginn und Übergabe an die Stadt Konstanz kaum mehr als 13 Monate.

Bauzeit  
13 Monate



Auf gute Nachbarschaft - Tag der offenen Tür in der AU in der Sonnenbühlstraße



Die schmalste Tiefgarageneinfahrt in Konstanz: Zugang zu den Fahrradstellplätzen und Kellerräumen

Im Erdgeschoss gibt es einen Gemeinschaftsraum und ein Büro für Sozialarbeiter:innen, die den Bewohner:innen im Alltag Unterstützung anbieten. Im Untergeschoss befinden sich zwei große Abstellräume für Fahrräder und eine geräumige Waschküche, in der die Waschmaschinen angeschlossen werden können.

Zentral ist die Idee der nachhaltigen Nutzung. So wurde bei der hellen und freundlichen Anmutung des Innenausbaus viel Wert auf die Langlebigkeit der Materialien gelegt, da das Gebäude am Sonnenbühl nach der Nutzung durch die Geflüchteten zu einem Wohnheim für Studierende oder Auszubildende umgenutzt werden kann.

Nachhaltige Bauweise und Energieversorgung durch nach-

wachsende Rohstoffe und eine Bauweise, die eine passende und sinnvolle Nachnutzung von Beginn an mitdenkt: So geht Wohnungsbau heute.



Link zum Bauvideo

# Ein Traum wird wahr

Studentin Laura Hoppe (21) und Fitness-Trainer Pierre Sofien Piatti (28) bekamen per WOBAK-Wohnungstausch rechtzeitig vor der Geburt ihres Kindes die für sie ideale Drei-Zimmer-Wohnung im Neubau in der Gottfried-Keller-Straße.

## Wäre es auf dem freien Markt auch so schnell gegangen?

**Hoppe:** Der freie Markt in Konstanz ist sehr speziell. Schon allein die Studentenwohnungen sind unbezahlbar. Zum Teil sind die Wohnungen uralt und trotzdem werden Unmengen an Geld verlangt, wo man sich fragt, wer das bezahlen soll. Zum Teil wird für ein WG-Zimmer schon mehr als 500 Euro verlangt. Für eine Drei-Zimmer-Wohnung findet man selten etwas unter 1200 Euro. Da kann man den ganzen Lohn für die Wohnung ausgeben. Das ist hart. Wie gut, dass es die WOBAK gibt...

## Was gefällt Ihnen an Ihrer neuen Wohnung?

**Piatti:** Alles!

**Hoppe:** Die Lage ist ideal. Das Seerhein-Center ist in direk-

ter Nähe ebenso die Bushaltestellen und die Uni ist auch nicht weit weg.

**Piatti:** Das Bad ist ein Traum! Besonders gefällt mir die Dusche. Eine italienische Dusche, in die man direkt reinlaufen kann. Das ist später einmal Gold wert. Aber auch jetzt ist es ideal, denn nach der Arbeit bin ich müde und will nur noch eines: duschen.

## Und wie wird das Leben hier für ihr Kind sein?

**Hoppe:** Das Haus ist auf junge Familien ausgelegt. Das ist super, denn dann beschwert sich niemand, wenn es mal lauter ist. Von Vorteil ist auch, dass die Kinder hier gemeinsam groß werden. Das gibt dann einen ganz anderen Zusammenhalt in der Hausgemeinschaft.

**Piatti:** Und im Hof gibt es einen Spielplatz. Das ist für die Kleinen top. Sie müssen nicht über eine Straße, sondern können hier im geschützten Raum spielen. Ich werde der erste auf der Schaukel sein!

Interview  
mit WOBAK-  
Mieter\*in



Traumhaftes Wohnen in der Gottfried-Keller-Straße

# Gesundheitszentrum am Park

in Radolfzell

Realisiert von der BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH,  
an der die WOBAK mit 49 % beteiligt ist.

Weitere Gesellschafter sind die  
Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG, Radolfzell  
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG, Singen  
Spar- und Bauverein Konstanz eG  
mit jeweils 17 % Kapitalanteil.

Es ist ein echter Hingucker geworden für alle, die in Radolfzell an der Haselbrunnstraße entlang unterwegs sind. Das neue „Gesundheitszentrum am Park“ zieht, mit seiner lebendigen Fassade und den verschiedenfarbigen Lamellen, die Blicke auf sich.

Dabei sind die charakteristischen Lamellen nicht nur ein Designelement, sondern dienen auch ganz praktisch als Sonnenschutz, der sich automatisch mit dem Sonnenstand verstellt.

Entstanden sind ein Ärztehaus mit 10 Gewerbeeinheiten, 2 Penthouse-Wohnungen, mit 32 Tiefgaragen- und 44 Kun-

denparkplätzen. Die Gewerberäume sind an med. Praxen für die Fachrichtungen Kinderheilkunde, Frauenheilkunde, Innere Medizin mit Dialysestation, Zahnheilkunde, Augenheilkunde, Hals-, Nasen- und Ohrenheilkunde sowie an ein Unternehmen der Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik vermietet. Im EG befindet sich eine Apotheke, ein modernes Bistro/Café und eine Filiale der Volksbank.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Ärztehaus wurden zwischen einer denkmalgeschützten Mauer, die einen parkähnlichen Grünzug umfasst, und der St. Meinradskirche insgesamt 57 Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 5.265 m<sup>2</sup> sowie 67 Tiefgaragenplätzen realisiert und verkauft.



Ärztehaus St. Meinrad



Innenhof Wohnpark St. Meinrad

# Modernisierung

Zur Wert- und Bausubstanzerhaltung ihres Wohnungsbestandes führt die WOBAK fortlaufend Modernisierungsmaßnahmen durch. Die Maßnahmen dienen außenräumlichen, baulichen und wohnraumspezifischen Verbesserungen sowie der Erfüllung veränderter rechtlicher Anforderungen. So wurden auch im Jahr 2021 selbstverständlich notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und das bereits seit einigen Jahren laufende Programm zur Modernisierung der Bäder im älteren Wohnungsbestand fortgeführt.

Auch die Verbesserung energetischer Aspekte spielt schon länger eine Rolle. Allerdings wurde aufgrund der politischen Priorisierung des Klimaschutzes und der damit vor allem verbundenen Anforderung nach Klimaneutralität in Form von CO<sub>2</sub>-Neutralität eine weitgehende Neuorientierung notwendig. Deshalb kam es in 2021 zu einer zeitlichen Verschiebung größerer Modernisierungsmaßnahmen, die auch energetisch wirksame Bauteile betreffen. Die anstehenden Maßnahmen müssen nun nämlich immer auch vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß betrachtet werden.

Implementierung  
erster Klima-  
ansätze

Als neue Aufgabe kam somit in 2021 als erster Schritt die Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz des Wohnungsbestandes hinzu. Auf dieser Basis mussten dann verschiedene Wege zur CO<sub>2</sub>-Einsparung im Wohnungsbestand erarbeitet werden. Dafür wurde eine Stabsstelle Klima in der Technischen Abteilung eingerichtet.

Die verschiedenen Wege zu mehr oder weniger CO<sub>2</sub>-Einsparung, auch Klimapfade genannt, müssen möglichst mit all ihren Auswirkungen z.B. auf die Umwelt, auf die Mieter und auf das Unternehmen selbst, betrachtet und gegeneinander abgewogen werden. Unterstützung für diese komplexe Arbeit holt sich die WOBAK dabei unter anderem in der „Initiative Wohnen 2050“, einem Zusammenschluss engagierter Wohnungsbaunternehmen zum Know-How- und Erfahrungsaustausch sowie für die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien zur Erreichung der Klimaneutralität des Wohnungsbestandes. Mit der technischen Umsetzung der politischen Zielsetzung sind nämlich nicht zuletzt auch enorme monetäre Herausforderungen verbunden. Erste technische und monetäre Erkenntnisse



Abgeschlossene Sanierung mit modernen Materialien

aus der Erarbeitung einer Klimastrategie wurden bereits in die Unternehmensstrategie aufgenommen. Sie unterliegen einer fortwährenden Prüfung und aktualisierenden Fortschreibung.

Zur Umsetzung der Klimastrategie, mit der die Klimaziele erreicht werden sollen, ist also eine weitgehend veränderte Herangehensweise notwendig. Getrieben wird die Handlungsnotwendigkeit nämlich nicht nur von der politisch übergeordneten Zielsetzung, sondern auch weiterhin von den alters- und nutzungsbedingten Zuständen von Bauteilen und technischen Einrichtungen. Sobald an einer Liegenschaft ein größerer Eingriff aus Gründen der Instandhaltung notwendig wird, bei dem auch eine energetisch wirksame Bauteilgruppe (im Wesentlichen die Einrichtungen zur Wärmeerzeugung, aber auch alle Bauteile in der Gebäudehülle) betroffen ist, muss eine ganzheitliche Betrachtung der Liegenschaft erfolgen. Früher konnte z.B. eine Heizungsanlage am Ende ihrer „Lebensdauer“ einfach gegen eine neue Heizung zumeist mit dem gleichen Energieträger ausgetauscht werden. Heute müssen ein Wechsel des Energieträgers hin zu einer klimaneutraleren Alternative geprüft und die Liegenschaft energetisch umfassend untersucht werden, um ein energetisches Gesamtkonzept zu entwickeln, das mit dem angestrebten Klimapfad vereinbar ist. Auch muss geprüft werden, ob nicht eine Wärmelösung für ein ganzes Quartier in Betracht kommt. Das bringt natürlich enorme Anforderungen an technische Kompetenzen, Planungsleistungen, Abstimmungsaufwand und finanziellen Aufwand mit sich.

Diese Untersuchungen müssen sukzessive für sämtliche Liegenschaften der WOBAK,

mit ihren rund 4.300 Wohneinheiten, vorgenommen werden. Dazu müssen qualifizierte Ingenieurbüros gefunden und beauftragt werden – was eine weitere Herausforderung darstellt, da die Nachfrage bei den Energie-Effizienz-Experten aus den beschriebenen Gründen derzeit sehr hoch ist.

In 2021 und in Vorbereitung auf 2022 hat die technische Abteilung bereits ungefähr 40 Liegenschaften durch Energieberater untersuchen lassen und gemeinsam mit ihnen Sanierungskonzepte mit gezielten und aufeinander abgestimmten energetischen Maßnahmen entwickelt und auch eine mögliche Umsetzungsreihenfolge festgelegt. Vordringlich dienen diese konkreten Untersuchungen der weiteren Sicherstellung der Wärmeversorgung unter den neuen Bedingungen der Klimastrategie.

So diente das Geschäftsjahr 2021 im Teilbereich Modernisierung vorwiegend der Dokumentation und Analyse des Wohnungsbestandes sowie der internen Wissens- und Kenntnisbildung vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur CO<sub>2</sub>-Einsparung, der Erarbeitung und Implementierung erster Klimastrategieansätze und der Erschließung und Bindung externer Kompetenzen in einem gesättigten Markt. Aufgrund der intensiven Auseinandersetzung mit den zahlreichen Faktoren, die die Klimaauswirkungen des Wohnungsbestandes beeinflussen, und einer schnell ansteigenden individuellen und kollektiven Lern- und Wissenskurve wird es der WOBAK in den folgenden Geschäftsjahren möglich sein, zukunfts- und zielgerichtet die sich gegenseitig beeinflussenden Ebenen der Strategie zur Dekarbonisierung und der konkreten Schritte zur technischen Umsetzung miteinander in Einklang zu bringen sowie die angestrebte CO<sub>2</sub>-Reduktion zu verfolgen und entscheidende Fortschritte auf diesem Gebiet zu bewirken.



Wohnraum vor der Sanierung



Familienfreundliche Eigentumswohnungen im Bärlappweg



Spatenstich in Luisenstraße 13

## Die WOBAK als Bauträger

Das Bauträgergeschäft ist ein wichtiger Finanzierungsbaustein der WOBAK. Im Bärlappweg ist es der WOBAK gelungen, sechs Eigentumswohnungen als Bauträgergeschäft zu realisieren. Anfang 2021 konnten diese Wohnungen an glückliche Käufer:innen übergeben werden, die die je zwei Zweizimmer-, Dreizimmer- und Vierzimmerwohnungen mit Leben füllen.

Erstellt wurde das Gebäude im KfW 55 Standard. Dieser Standard konnte durch ein Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem und einer Kombination aus Wärmepumpe und Gastherme zur Energieversorgung erzielt werden.

Das Viertel rund um den Bärlappweg ist als ein ruhiges Quartier mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung sehr beliebt.



## Unser Ziel: Flexible Nutzbarkeit

Nach den guten Erfahrungen mit der Holzmodulbauweise bei der Anschlussunterbringung in der Sonnenbühlstraße, errichtet die WOBAK in der Luisenstraße 13 eine weitere Anschlussunterbringung mit 45 Wohneinheiten für bis zu 67 Bewohner:innen. Durch den Grad der Vorfertigung kann die Bauzeit recht knapp gehalten werden. Das Gebäude, mit dessen Bau im Sommer letzten Jahres begonnen wurde, wird Ende Juni 2022 fertiggestellt sein.

Bei der Planung wurde besonderes Augenmerk auf eine flexible Nutzbarkeit über die Erstnutzung als Anschlussunterbringung für Geflüchtete hinaus gelegt. Angedacht ist eine Weiternutzung als Wohnungen für Pflegekräfte des Klinikums, das sich in unmittelbarer Nähe befindet.

Durch die Holz-Modulbauweise in Kombination mit einer Pellet-Heizanlage wird bei diesem Gebäude der KfW-40 Standard erreicht.

# Mut und Toleranz

– vom Leben in der Hausgemeinschaft AUFWIND

Manchmal hat man Glück und das Leben schenkt einem Nachbarn, denen man gern den Schlüssel für Notfälle anvertraut, die mal mit einem Stück Butter aushelfen, die Zeit finden für eine gemeinsame Tasse Kaffee oder einen Spaziergang und die spontan ein Kind betreuen oder die Katze füttern.

Manchmal muss man dem Glück auf die Sprünge helfen und sich selbst um eine solche Nachbarschaft bemühen. Genau dies hat der Verein AUFWIND Konstanz e.V. getan. „Die Idee, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für Menschen über 50 in Konstanz zu gründen, ist bereits 2008 entstanden. Ab 2011 haben wir sie dann zielstrebig verfolgt“, erzählt Monika Vogel, Vorstandsmitglied im Verein. Die langwierige und aufreibende Planungsphase endete 2018 glücklich mit dem Einzug im Neubau Zähringerhof in der Wollmatinger Straße 3.

Die WOBAK unterstützte die Idee von AUFWIND und er-

möglichte dem Verein die Anmietung aller Wohnungen in diesem Gebäudeteil sowie die Schaffung eines Gemeinschaftsraumes. So entstanden 13 Wohnungen – sechs geförderte Zwei-Zimmer-Wohnungen und sieben frei finanzierte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Alle Bewohner:innen sind Mieter:innen bei der WOBAK und bringen gemeinsam die Miete für den Gemeinschaftsraum auf. Aktuell bilden zehn Frauen und 3 Männer die Hausgemeinschaft. Dieses Ungleichgewicht der Geschlechter ist in diesen Wohnformen laut Monika Vogel bedauerlich, aber nicht unüblich. Tatsächlich profitieren die Gruppen sehr von einer vielfältigen Gemeinschaft und so ist Monika Vogel froh, dass sich die Bewohner:innen relativ gleichmäßig in Altersgruppen von 50+, 60+ und 70+ aufteilen.

Obwohl manche potenziellen Mieter in der langen Planungsphase wieder abgesprungen sind und neue Inte-

*"Gemeinschafts" – Glück*



Samstagsfrühstück bei AUFWIND



Pop-Up-Theater in den Anlaen der WOBAK

ressent:innen gefunden werden mussten, waren dann im Herbst 2018 alle Wohnungen endlich bezogen. All dies war gelungen, nun sollte die Gemeinschaft etabliert werden und dann kam Corona. Die Pandemie erforderte das Gegenteil von Gemeinschaft und dennoch war es gut zu wissen, dass die Nachbar:innen sich grundsätzlich auf Gemeinschaft einlassen möchten und so die Frage nach einem gemeinsamen Spaziergang leichter fiel.

Besonders vermisst haben die Bewohner:innen ihr Samstagsfrühstück im Gemeinschaftsraum. Zu diesem Frühstück werden alle Vereinsmitglieder herzlich eingeladen. „Gerade das Ungezwungene und Unkomplizierte dieses Zusammenseins schätzen alle sehr“, berichtet Monika Vogel. Für die Mitglieder des Vereins, die auf der Warteliste für eine Wohnung stehen oder noch nicht genau wissen, ob diese Lebensform wirklich zu ihnen passt, ist unter anderem das Frühstück eine gute Möglichkeit, in Kontakt zu bleiben und näheren Einblick in die Hausgemeinschaft zu erhalten.

Die gute Nachbarschaft im Haus zu haben, ist eine große Bereicherung. Sich auf diese Gemeinschaft einzulassen, erfordert Mut, Toleranz, Respekt, Wohlwollen und die Bereitschaft, sich aktiv einzubringen. Dann ist diese Wohnform ein Gewinn für alle.

## Bühne frei

– kostenfrei und draußen

Schon Goethe stellte fest: „Auf unsern deutschen Bühnen probiert ein jeder, was er mag.“ Diese Anpassungsfähigkeit des dramatischen Ausdrucks machte sich das Theater Konstanz während des Corona-Lockdowns im März 2021 zu Nutze. Denn wenn die Menschen nicht ins Theater gehen können, dann muss das Theater zu den Menschen kommen!

In den Innenhöfen von drei WOBAK-Anlagen hielt der Thespiskarren des Theaters Konstanz und führte die Kurzgeschichte „So gut möchte man es auch mal haben“ von Horst Evers auf. Handlung: Wenn ein Vater genötigt wird, am schulfreien Tag mit neun Kindern ins Schwimmbad zu gehen, dann kann einiges schiefgehen... Am Ende gab's von den Balkonen Applaus – und eine kleine Stärkung wurde den Schauspielern ebenfalls zugeworfen. Die WOBAK dankt dem Theater Konstanz und insbesondere den Schauspielern Axel Julius Fündeling und Ingo Biermann sowie den Dramaturginnen Hannah Stollmayer und Anne Sonnenfroh für diesen Kulturgenuss in Corona-Zeiten!

# Service rund um Ihr Eigentum

Um als Immobilienverwaltung immer auf dem rechtlichen und verwaltungstechnischen neuesten Stand zu sein, nehmen unsere Mitarbeiter regelmäßig an Weiterbildungen und Qualifikationsmaßnahmen teil. Damit wir auch zukünftig qualifizierte und flexible Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigen können, bilden wir unsere Nachwuchskräfte selbst aus.

Insgesamt haben wir 6 Auszubildende. Davon lassen sich 4 zum Immobilienkaufmann/frau ausbilden. 2 machen die Ausbildung im Fachbereich Büromanagement. Derzeit sind 9 Mitarbeiter in unserer Immobilienabteilung beschäftigt und kümmern sich um alle wohnungswirtschaftlichen Bereiche rund um die Immobilie.

*Weiter-  
bildung  
& Qualifi-  
kation*

stellungen vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beraten und dem VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V. unterstützen, bei dem unsere Gesellschaft Mitglied ist. Im Rahmen durchzuführender Modernisierungsmaßnahmen können wir uns auf hauseigene Techniker und Ingenieure verlassen. Durch die jahrelange zuverlässige Zusammenarbeit mit regionalen Fachfirmen können wir auf einen breiten Stamm von qualifizierten Partnern zurückgreifen. Unsere Gesellschaft unterhält mit vielen heimischen Handwerksbetrieben und Versicherungsgesellschaften Rahmenverträge, die nicht nur eine zeitnahe Auftragsumsetzung sondern auch Kostenersparnisse garantieren.

## Unsere WEG-Verwaltung

Als Immobilienverwalter mit langjähriger Erfahrung betreuen wir das Gemeinschaftseigentum und verwalten als Treuhänder das Gemeinschaftsvermögen. Neben Objektbegehung, Belegprüfung, Jahresabrechnung und der Durchführung der ordentlichen Eigentümerversammlung lassen wir uns bei tiefergehenden juristischen Frage-

## Zuverlässig und in Abstimmung mit dem Eigentümer – unsere Mietverwaltung –

Zur Mietverwaltung gehört neben kaufmännischen Leistungen auch die technische Kontrolle. Wir sind regelmäßig vor Ort, um den Zustand Ihrer Immobilie zu überprüfen. Auch die Auswahl der Mieter übernehmen wir für Sie. Wird eine Wohnung leer, weil ein Mieter auszieht und seinen



Mietvertrag kündigt, finden wir einen Mieter, der zu Ihnen und zur Hausgemeinschaft passt.

## Unsere Sondereigentumsverwaltung

Im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung übernehmen wir die Verwaltung Ihrer vermieteten Wohnung(en) innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. So kann es z.B. einen Miteigentümer einer WEG geben, der seine Wohnung nicht selbst nutzt, sondern vermietet.

Haben wir bereits die Hausverwaltung für die WEG übernommen, kann es sich dieser Miteigentümer einfach machen und uns auch mit der SEV-Verwaltung beauftragen. Sein Vorteil: Er muss sich nicht mit Fragen wie der jährlichen Erstellung der Nebenkostenabrechnung beschäftigen. Auch bei Auszug seines Mieters kümmern wir uns um alle damit zusammenhängenden

Fragen – von der vertragsgerechten Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Übergabe der Wohnung. Wir regeln auch die Neuvermietung der Wohnung. Dabei greifen wir auf unseren internen Mieterpool zurück und finden schnell einen geeigneten Mieter, so dass keine Leerstände zu verzeichnen sind.

Die SEV-Verwaltung bieten wir sowohl für wohnwirtschaftliche genutzte Einheiten als auch für Teileigentum bei gewerblicher Nutzung an.

*Insgesamt verwalten wir  
1.475 Eigentumswohnungen  
644 Einheiten in der  
Sondereigentumsverwaltung  
408 Einheiten in der Drittverwaltung*



# Digital von Blüte zu Blüte

"Wenn du die digitale Transformation richtig machst, ist es, als ob sich eine Raupe in einen Schmetterling verwandelt. Wenn du sie falsch machst, hast du nur eine sehr schnelle Raupe." Mit diesen Worten beschrieb der amerikanische Digitalisierungsexperte George Westerman die Herausforderungen seines Arbeitsfelds. Nun durchdringt die Digitalisierung alle Lebensbereiche – und so ist die WOBAK bestrebt, möglichst viele digitale Schmetterlinge zu züchten:

So zum Beispiel bei der digitalen Wohnungsbewerbung. Vorher war der Prozess aus Sicht aller Beteiligten nicht nur eine Raupe, sondern eine träge und schwerfällige obendrein: Lange Papierformulare mussten von den Wohnungsbewerber:innen von Hand ausgefüllt werden – und wurden dann seitens der WOBAK-Mitarbeiter:innen in den Computer eingetippt. Einmal im Jahr wurden die Interessent:innen per Brief gefragt, ob sie weiter an einer Wohnung interessiert seien – und antworteten darauf auch per Brief. Der Verwaltungsaufwand war immens.

Die digitale Wohnungsbewerbung ist dagegen ein echter Schmetterling: Nach der Angabe einiger weniger Basisinfor-

mationen erhalten die Interessent:innen einen Link zum Online-Formular, über das sie ihre Daten direkt in die WOBAK-Bewerberdatenbank einspielen. Alle zukünftigen Anpassungen – wenn ein Kind dazukommt oder die in Frage kommende Miethöhe sich ändert – können ebenfalls direkt von den Interessent:innen vorgenommen werden. Und natürlich entfällt auch die jährliche Briefflut zur Abfrage, ob noch Interesse besteht.

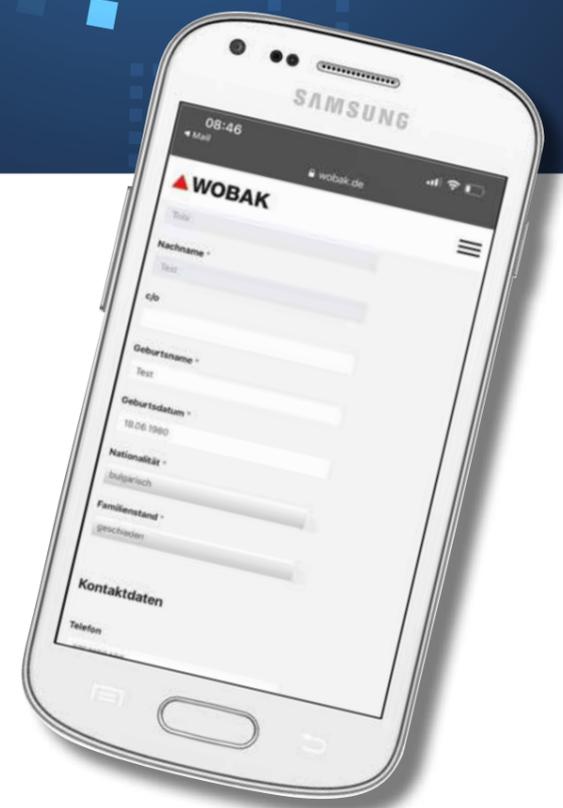
*Unser Ziel: Digitale Transformation*

Neben diesem schillernden Monarchfalter nehmen sich die Schmetterlinge der internen Prozesse etwas bescheidener aus. Doch auch ein Kleiner Fuchs bestäubt eifrig Blüten. In diesem Sinne trägt die zunehmende Integration aller Geschäftsprozesse – von den Mieteranfragen über den Rechnungslauf bis zu Modernisierung und Bau – in das ERP-System dazu bei, dass die WOBAK-Wiese blüht. Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist die Zusammenlegung der verschiedenen Organisationseinheiten im System in einen Gesamtmandanten. Bis diese Raupe sich verpuppt hatte, hat es einige Jahre gedauert – doch der Schmetterling flattert seit Januar 2022 umso prächtiger.



2022 werden noch einige Schmetterlinge dazukommen: Das erfolgreiche Portal Daheim@WOBAK wird auf die Mieter der fremdverwalteten Wohnungen ausgedehnt und um einen Ableger für Wohnungseigentümer erweitert. Der schnellste Weg zur WOBAK führt direkt durch die App oder Weboberfläche. Neben der Dokumenteneinsicht und der Kontaktaufnahme z.B. für Schadensmeldungen bietet Daheim@WOBAK ab 2022 auch die Einsicht in die eigenen Energieverbräuche (in Liegenschaften, die bereits mit fernauslesbaren Zählern ausgestattet sind).

Und danach? – Was die Zukunft in Sachen Digitalisierung noch bringt, kann niemand vorhersehen. Aber bei der WOBAK werden weiter schillernde Flügel dabei sein.



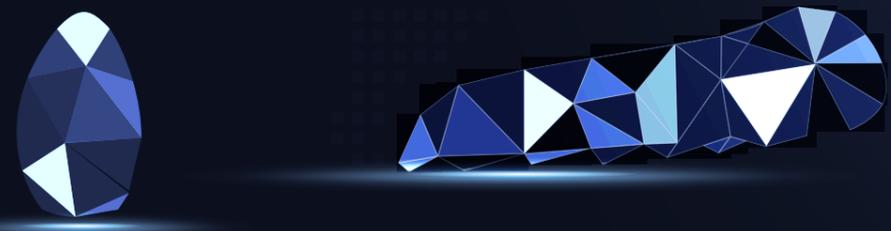
Webportal



AppStore



GooglePlayStore



# Azubi-Aktuell



Maren Becker, 3. Lehrjahr,  
Immobilienkauffrau mit Zusatz-  
qualifikation zur Immobilienassistentin

## Maren Becker

### Was gefällt Ihnen besonders gut an der Ausbildung und Ihrem Ausbildungsbetrieb?

Man wird hier super schnell ins Team integriert, bekommt eigene Aufgaben und Verantwortung. Auch kann man sich seinen Arbeitsalltag selbst einteilen, was gerade für Berufsanfänger wichtig ist, sich hier eine gewisse Struktur und Organisation anzueignen. Auf der einen Seite lernt man also das eigenverantwortliche Arbeiten und zum anderen wird man aber auch nie alleine gelassen, es ist immer ein Ansprechpartner da, an den man sich mit jedem noch so kleinen Problem wenden kann.

Was mir ebenfalls besonders viel Spaß macht ist die Bandbreite an verschiedenen Aufgaben. Immobilienkauffrau ist definitiv kein reiner Bürojob, oft ist man auch im Außendienst auf Besichtigungen, Baustellen, Objektbegehungen oder ähnlichem dabei und erhält somit auch praktische Erfahrung. Für mich ist es einfach eine gute Mischung zwischen Büro und Außentätigkeiten im Objekt.

### Wissen Sie schon, was Sie nach Ihrer Ausbildung gerne machen möchten?

Da bei mir das Ausbildungsende naht, habe ich mich dazu entschieden, bei der WOBAK weiterhin als Verwalterin tätig zu sein und nebenher meinen Fachwirt zu absolvieren.

## Youssef El Hannach

### Warum haben Sie sich für diesen Ausbildungsberuf entschieden?

Die Ausbildung vermittelt einen groben Einblick in alle kaufmännischen Tätigkeiten, ohne sich bereits im Vorhinein zu spezialisieren. So kann man vielseitig eingesetzt werden und erhält Eindrücke in verschiedene Tätigkeiten. Zudem gilt es im kaufmännischen (Büro-) Bereich das „Managen“ zu übernehmen. Diese Tätigkeit/Eigenschaft war stets eine meiner Stärken. Des Weiteren ist eine kaufmännische Ausbildung seit Jahren bewährt.



Youssef El Hannach, 2. Lehrjahr,  
Kaufmann für Büromanagement

### Was gefällt Ihnen besonders gut an der Ausbildung und Ihrem Ausbildungsbetrieb?

Das Zwischenspiel von Büro und Außendienst. Das breit gefächerte Aufgabenfeld. Es ist keine monotone Arbeit. Man trifft auf unterschiedlichen Charaktere und Sachverhalte. Das eigenverantwortliche Arbeiten sowie das entgegengebrachte Vertrauen bestärken dies. Zudem ist das Betriebsklima harmonisch und man kann sich bei Anliegen immer an eine/n KollegInnen wenden. Des Weiteren verfügt die WOBAK über eine Ausbildungsleiterin, die

sich umfassend um die Auszubildenden kümmert und tatkräftig unterstützt.

## Joel Frei

### Wieso haben Sie sich bei der WOBAK um einen Ausbildungsplatz beworben?

Da ich 2016 schon einmal für zwei Wochen in dem Regiebetrieb der WOBAK als Gärtner gearbeitet habe und ich dadurch auf die WOBAK aufmerksam geworden bin. Außerdem finde ich es spannend, mehrere Abteilungen zu durchlaufen und somit in allen Themenbereichen Kenntnisse zu erlangen.



Joel Frei, 2. Lehrjahr,  
Immobilienkaufmann

## Hendrik Lippert

### Warum haben Sie sich für diesen Ausbildungsberuf entschieden?

Ich habe mich für diesen Ausbildungsberuf entschieden, da mir die abgeschlossene Berufsausbildung später viele Chancen bietet, es ein vielseitiger Ausbildungsberuf ist und der Beruf eine hohe Arbeitsplatzsicherheit mit sich bringt.

### Was gefällt Ihnen besonders gut an der Ausbildung und Ihrem Ausbildungsbetrieb?

Besonders an meiner Ausbildung gefällt mir die Abwechslung, da man im Verlauf der Ausbildung verschiedene Abteilungen durchläuft, viel Kundenkontakt

hat und jede Woche etwas Neues lernen kann. Was ich zudem erwähnen möchte, ist das gute Betriebsklima in der Firma. Ich komme sehr gerne zum Arbeiten.



Hendrik Lippert, 1. Lehrjahr,  
Immobilienkaufmann

## Alison Megan Schmitz

### Wieso haben Sie sich bei der WOBAK um einen Ausbildungsplatz beworben?

Die Aussicht bei der Wobak eine fundierte Ausbildung zu erhalten, hat mich sehr gereizt. In verschiedene Bereiche schauen zu können, sowie mehr Kenntnisse zum Thema Immobilien zu erlernen. Noch dazu eine Ausbildung in einer so zukunftsorientierten Branche.

### Wissen Sie schon, was Sie nach Ihrer Ausbildung gerne machen möchten?

Nach der Ausbildung möchte ich mich weiter fortbilden, z.B. durch den Fachwirt in Wirtschaft oder einer anderen Vertiefungsrichtung. Noch mehr zum Thema Immobilien zu lernen, kann ich mir ebenfalls sehr gut vorstellen.



Alison Megan Schmitz, 1. Lehrjahr,  
Kauffrau für Büromanagement

# Engagiert und kreativ

– die WOBAK-Mitarbeiter

Der Wandel in der Personalwirtschaft wird mit jedem Jahr spürbarer. Mehr denn je sind Arbeitgeber gefordert, der steigenden Fluktuationsquote aktiv zu begegnen und neue Mitarbeitende zu gewinnen. Wir leben von der Erfahrung, dem Know-how, den Ideen und dem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit unseren vielfältigen Weiterbildungsprogrammen schaffen wir Entwicklungsperspektiven und stärken die Fachkompetenz und das Engagement unserer Führungskräfte und Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr konnten wir 50 Fachfortbildungen aus den Bereichen Technik und Immobilienwirtschaft sowie Führungskräfteentwicklung verzeichnen.

Wir sind stolz darauf, dass wir alle Ausbildungsplätze erfolgreich belegen konnten.

Aktuell beschäftigen wir 5 Auszubildende und begleiten sie auf Ihrem Weg zum Immobilienkaufmann/frau oder Büromanager/in. Betreut werden unsere Auszubildenden von unserer Ausbildungsbeauftragten, Frau Waltner, die sich um alle Angelegenheiten rund um die Ausbildung kümmert und immer ein offenes Ohr für die Anliegen und Wünsche der Auszubildenden hat. Kreative Ideen aus den Reihen unserer Auszubildenden werden gerne unterstützt.

In diesem Jahr haben wir noch einmal das Angebot zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie ausgebaut. Es ist uns bewusst, dass es viel Kraft, Ausdauer und Organisationsaufwand braucht, um die beruflichen Anforderungen mit den Erfordernissen von Kinderbetreuung und Home-schooling bis hin zur Pflege von Angehörigen über längere Zeit auszubalancieren. Daher unterstützen wir unsere Beschäftigten auch aktuell bei der Abstimmung individuell geeigneter Arbeitsmodelle. Die Rahmenbedingungen für mobiles Arbeiten wurden erarbeitet und viele unserer Mitarbeiter:innen haben eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Für viele unserer auswärtigen Mitarbeiter:innen bedeutet das eine deutliche Reduzierung von Fahrzeiten. In diesem Sinne leisten wir auch einen Beitrag für die Umwelt.



WOBAK Grillfest

## Grillfest im eigenen Garten

Hoffnungsvoll haben wir ein großes Sommerfest für alle Mitarbeiter:innen und Rentner:innen geplant, um endlich wieder in großer Runde den Austausch untereinander zu pflegen und auch mit all den neuen Mitarbeiter:innen ins Gespräch zu kommen. Die Entwicklung der Corona-Pandemie ließ uns dann lieber ein Fest im kleineren Rahmen feiern.

Wohl dem, der einen Garten hat, dachte sich die Geschäftsführung der WOBAK und hat alle Mitarbeiter:innen zu einem Grillfest in den eigenen Innenhof eingeladen. Geschäftsführer und Prokurist sind ein eingespieltes Grillteam.

Der Geschäftsführer nutzte die Gelegenheit, allen für ihren

großen Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr zu danken. Unter Pandemiebedingungen zu arbeiten, verlange von allen viel Geduld und Flexibilität. Nach der langen Zeit, in der man sich vornehmlich digital gesehen hat, haben alle den informellen Austausch und das Beisammensein sehr genossen.

Als sich im Herbst abzeichnete, dass wieder keine Weihnachtsfeier stattfinden kann und auch ein entspannter Weihnachtsmarktbesuch nicht möglich sein wird, wirkte sich dies durchaus negativ auf die Stimmung der Mitarbeiter:innen aus. Die Geschäftsführung beschloss daher, dem Team mit einer „Weihnachtsfeier in der Tüte“ eine kleine Freude zu bereiten. Suppe, Nudeln, Rouladen, Zwetschgenkompott und Wein wurden in Tüten verpackt und zur Freude der Mitarbeiter vom Geschäftsführer persönlich überreicht.



Unser Prokurist am Grill - Thomas Gerwatowski



Von links nach rechts (im Vordergrund): Peter Reischmann, Pero Mazalovic, Vladimir Miller, Michael Kloos, Louis Romita, Markus Zimmermann, Christian Fach, Viktor Miller, Leiter der Regiebetriebe Joachim Mauz, Ellen Uba, Thomas Meyer, Ifraim Bajrami, Kenedi Bajrami, Jeton Domaneku, Ramadani Shkilkjim

## Danke!

Wir verabschieden unsere lebensfrohe und junggebliebene 66-jährige Kollegin, Gabriele Seifried in ihren wohlverdienten Ruhestand.

Als ausgebildete Steuerfachangestellte trat sie am 01.05.2002 in unsere Gesellschaft ein und übernahm die Buchhaltung sowie die Lohnabrechnungen der Aushilfen in unserer Hausverwaltung. Ihre sehr präzise Arbeitsweise wurde von viel Humor und Kreativität begleitet.

Nicht nur die Kollegen, auch die Geschäftsführung brachte Frau Seifried eine hohe Wertschätzung entgegen. Wir freuen uns, dass Frau Seifried ihr 20-jähriges Jubiläum noch zusammen mit uns feiern konnte und wünschen ihr alles Gute und viel Lebensfreude für ihren wohlverdienten Ruhestand.



Herr Jens-Uwe Götsch Geschäftsführer,  
Frau Seifried, Frau Deggelmann,  
Leiterin der Finanzbuchhaltung

### Für Sie vor Ort

Wo gelebt wird, geht auch mal etwas kaputt oder verschleißt. Je nach Schaden kann ein Defekt den Alltag ganz schön beeinträchtigen. Unser hauseigener Handwerksdienst ist täglich für unsere Mieterschaft mit Fachwissen, Erfahrung und Freundlichkeit unterwegs. Sie kommen dort zum Einsatz, wo es darum geht, sehr zeitnahe Lösungen zu finden oder die ausführenden Handwerksunternehmen zu unterstützen. Da unsere Mitarbeiter täglich im Wohnungsbestand unterwegs sind, dienen sie auch häufig als erste Ansprechpartner bei kleineren und größeren Nöten unserer Mieterinnen und Mieter.

Hier stellen wir Ihnen einige unserer Mitarbeiter aus dem Regiebetrieb vor, die in diesem Jahr ihr Jubiläum feiern konnten:

- 10 Jahre Frau Ellen Uba – Gärtnerin
- 20 Jahre Herr Viktor Miller – Pflege der Außenanlagen
- 25 Jahre Herr Michael Brütsch – Maler
- 25 Jahre Herr Christian Fach – Hausmeister
- 45 Jahre Herr Armin Stäble – Maler

## Organe der Gesellschaft

### Gesellschafter

Stadt Konstanz	96%
Sparkasse Bodensee	4%

### Aufsichtsrat

- Oberbürgermeister Uli Burchardt, Stadt Konstanz, Vorsitzender
- Stadtrat Heinrich Fuchs, Landwirtschaftsmeister stv. Vorsitzender
- Stadtrat Günter Beyer-Köhler, selbstständiger Zimmerermeister
- Stadtrat Dr. Heinrich Everke, Arzt
- Stadtrat Jürgen Faden, selbstständiger Elektromeister
- Stadträtin Verena Faustein, Studentin
- Stadtrat Daniel Groß, Stadtführer
- Bürgermeister, 2. Beigeordneter, Karl Langensteiner-Schönborn, Stadt Konstanz
- Stadträtin Anne Mühlhäußer, Lehrerin
- Direktor Christoph Müller, Vorstandsmitglied Sparkasse Bodensee
- Bürgermeister, 1. Beigeordneter, Dr. Andreas Osner, Stadt Konstanz
- Stadtrat Marvin Pfister, Student
- Stadträtin Zahide Sarikas, Erzieherin
- Stadträtin Anke Schwede, Lektorin

### Geschäftsführer

Dipl.-Kfm. Jens-Uwe Götsch,  
Immobilienökonom (IREBS)

## Impressum

### Herausgeber:

WOBAK  
Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz  
Benediktinerplatz 7 | D-78467 Konstanz  
Steuer-Nr. 09042/06763  
Telefon: 0 75 31 98 48-0 | Telefax: 0 75 31 98 48-50  
E-Mail: [info@wobak.de](mailto:info@wobak.de)  
Internet: [www.wobak.de](http://www.wobak.de)

### Verantwortlich für den Inhalt:

Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch

### Redaktionsteam:

Christa Eisermann, Anne Storm,  
Malte Heinrich

### Layout, Gestaltung und Druck:

Werbezentrum Bodensee OHG  
Robert-Gerwig-Str. 35 | D-78315 Radolfzell  
[hallo@werbezentrum-bodensee.de](mailto:hallo@werbezentrum-bodensee.de)  
[www.werbezentrum-bodensee.de](http://www.werbezentrum-bodensee.de)

### Fotos:

WOBAK, Hans Leibbrand, Michael Moser  
Seite 1: © Slavomir Valigursky - stock.adobe.com  
Seite 4: © Weitsicht - stock.adobe.com  
Seite 5: © zahar2000 - stock.adobe.com  
Seite 20,21: © Angelov - stock.adobe.com  
Seite 22: © Marina Lohrbach - stock.adobe.com  
Seite 26: © zahar2000 - stock.adobe.com  
Seite 27: © zahar2000 - stock.adobe.com  
Seite 28,29: © Shutter2U - stock.adobe.com  
Seite 33: © Gary Scott - stock.adobe.com

