



Geschäftsbericht

2022

 **WOBAK**



# Geschäftsbericht 2022

---

# Danke

---

Liebe Leserin, lieber Leser,

heute überreichen wir Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2022. 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 2022 mit Erfolg umgesetzt werden.



# Inhaltsverzeichnis

---

## ■ WOBAK

Kurz & bündig	6
Unsere Ziele	7
WOBAK in Zahlen	8 – 9
Schnelle Hilfe vom Fachmann	10 – 11
Technisches Geschick und Kommunikationstalent	12 – 13

## ■ Projekte

Bundespolitische Baustelle	14 – 17
Wenig Grundfläche, viel Wohnfläche	18 – 19
Schnell gebaut	20 – 21
Modernisierung	22 – 24

## ■ Neues über die WOBAK

Daheim@WOBAK	25
Fremdverwaltung	26 – 29
Perspektive – Neubau	30

## ■ Wir über uns

Social media	31
Azubi aktuell	32
Weihnachtsfeier	33
Gemeinsam stark	34 – 35
Ins Gespräch kommen	36
Kanu-Tour	37
Veränderungen	38

## ■ Organe der Gesellschaft / Impressum

39



# Kurz & bündig

---

Gesellschafter	Stadt Konstanz (mit 96 %) Sparkasse Bodensee (mit 4 %)
Gründung	31. Oktober 1924
Bilanzsumme	289.985.940 €
Eigenkapital	66.487.479 €
Zahl der eigenen Wohnungen	4.390
Zahl der eigenen Gewerbeeinheiten	115
Zahl der fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.051
Vorsitzender des Aufsichtsrates	Oberbürgermeister Uli Burchardt
Geschäftsführer	Jens-Uwe Götsch
Beteiligung	BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH (mit 49 %)

## Mitgliedschaften

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Bundesverband für Wohnungen und Stadtentwicklung e.V.
- Initiative Wohnen 2050 e.V.



Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer



Uli Burchardt, Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Unsere Ziele

Ein bewegtes Jahr liegt hinter uns, das uns allen als historisches Jahr in Erinnerung bleiben wird. Das zurückliegende Geschäftsjahr 2022 stand erneut im Schatten der Corona-Pandemie. Ein Auf und Ab der Infektionszahlen, die Verschärfungen und Entspannungen der damit verbunden Schutzmaßnahmen erschwerte die tägliche Arbeit unserer Gesellschaft. Nachdem die schlimmsten COVID Erlebnisse so langsam abnahmen, begann der Konflikt in der Ukraine. Mit den daraus folgenden multiplen Krisen wie Energie- und Baukostenexplosion, Inflation und Flüchtlingsbewegung muss sich die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren auseinandersetzen. Viele Herausforderungen gilt es nun zu bewältigen: Notwendige Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen bei rasant gestiegenen Baukosten und deutlich höheren Finanzierungskosten, Fachkräftemangel, hohe Energiekosten, die viele Mieter überfordern, eine Flut an gesetzlichen Anforderungen und Regulierungen und zu guter Letzt große Unsicherheiten bei der staatlichen Förderung. Viele Faktoren, die zu erheblichen Kostensteigerungen und Liquiditätsrisiken führen. Um unsere Kernaufgaben nach wie vor sozialverträglich und wirtschaftlich umsetzen zu können, müssen dringend attraktive Förderbedingungen geschaffen werden. In diesem Sinne begrüßen wir

die Fortschreibung und Weiterentwicklung des Förderprogramms Wohnungsbau BW.

Trotz aller Widrigkeiten hat es sich gezeigt, dass die WOBAK ein zuverlässiger und belastbarer Partner auch in Krisenzeiten ist. Im Berichtsjahr 2022 wurden zwei Neubauprojekte mit insgesamt 65 Wohnungen abgeschlossen. In der Wollmatinger Straße wurden 16 geförderte und vier frei finanzierte Wohnungen erstellt. Mit unserer Anschlussunterbringung in der Luisenstraße konnten wir Wohnraum für Geflüchtete schaffen.

Auch im Rahmen unserer Bestandserhaltung und Modernisierung haben wir in diesem Jahr Investitionen in Höhe von knapp 8 Mio. € getätigt, um weiterhin eine attraktive und lebenswerte Zukunft für alle Bevölkerungsschichten in der Stadt Konstanz zu schaffen.

Es gelang uns rechtzeitig, nötige Ressourcen zu binden und Fördermittel zu sichern, um im nächsten Geschäftsjahr mit dem Bau von zwei Projekten mit insgesamt 64 Wohnungen zu starten.

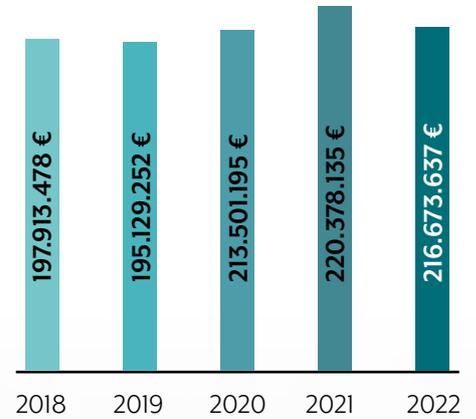
Dank der kooperativen Zusammenarbeit mit der Stadt Konstanz und deren Vertretern in den Gremien werden wir bei der Bewältigung unserer Aufgaben gut unterstützt und können damit unsere gemeinsamen Ziele im Rahmen der Stadtentwicklung gut erfüllen.

# WOBAK in Zahlen

## Eigenkapital insgesamt



## Verbindlichkeiten

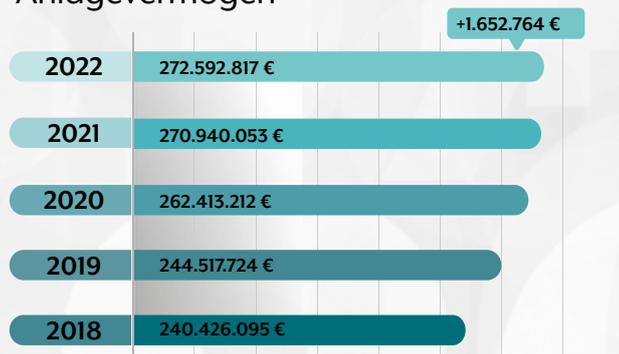


## Bilanzsumme



**+2,0  
Mio. €**

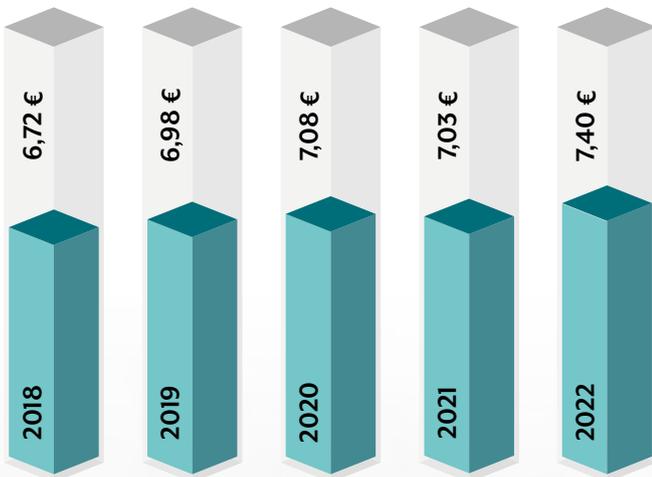
## Anlagevermögen



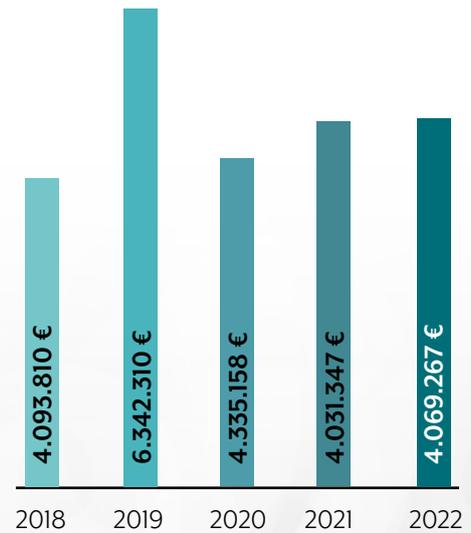
## Eigenkapital-Quote



## Kaltmiete im Eigenbestand



## Jahresüberschuss / Bilanzgewinn



## Umsatzerlöse



## Eigener Wohnungsbestand

Sanierungs-/  
Modernisierungsaufwendungen

# Schnelle Hilfe vom Fachmann

Manche Krisen haben erstaunlich viel gemeinsam. Das sehen wir gegenwärtig mit der doppelten Herausforderung aus kurzfristigem und langfristigem Schock – Energiepreiskrise und Klimakrise.

- Ursache ist für beide unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen.
- In ihren Folgen greifen beide das wirtschaftliche und soziale Fundament unseres Landes an: Die Energiepreiskrise schwächt die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie und erhöht gerade für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen die Lebenshaltungskosten massiv. In der Klimakrise vernichten Dürren die Ernte, Starkregen verwüsten wie im Ahrtal ganze Landstriche und Hitzewellen schmälern die Produktivität aller Wirtschaftsbereiche – und sind gerade für ältere und kranke Menschen tödlich.
- Jenseits von Deutschland und Europa tragen beide Krisen dazu bei, dass andere Weltregionen destabilisiert werden. Die daraus resultierenden Verwerfungen werden sich auch bei uns bemerkbar machen.

Für uns gibt es aus dieser doppelten Bedrohung immerhin einen positiven Aspekt: Die gleichen Maßnahmen helfen, beide Krisen zu bewältigen. Langfristig sind der Austausch von fossil betriebenen Heizungen, die Nachrüstung von Photovoltaik im Bestand und, sofern nötig, die Dämmung der Gebäudehülle erforderlich. Doch auch kurzfristig lassen sich ökonomisch und ökologisch sehenswerte Erfolge erzielen.

## Im Heizungskeller

Falsch eingestellte Heizungen führen zu erheblichem Mehrverbrauch an Energie – ohne, dass dabei mehr Komfort

herauskommt. Die WOBAK-Hausmeister prüfen daher seit Anfang 2022 besonders sorgfältig, ob die Vorlauftemperaturen effizienzoptimiert sind und ob die Betriebsführung der Heizungen an die Außentemperaturabhängigen Wärmebedarfe angepasst ist.

## Nutzersensibilisierung

Technik ist die eine Seite, Nutzerverhalten die andere: Auch hier haben die Hausmeister eine Schlüsselfunktion inne, weil sie sehen, ob z.B. Haustüren lange offenbleiben, die Heizungen

auf Gemeinschaftsflächen am Anschlag stehen oder Fenster dauergekippt sind. Mit Hinweisen an die betreffenden Mieter kann viel Energie gespart werden – darüber freuen sich die Mieter auch bei der Betriebskostenabrechnung.

Natürlich informiert die WOBAK auch medial übers Energiesparen – mit Beiträgen in der gerne gelesenen Kundenzeitschrift KONS-TANT, mit Erklärvideos



auf der Website und mit einer Social-Media-Kampagne zum Start der Heizperiode im Herbst 2022.

## Mit gutem Beispiel voran

Wer andere zur Verhaltensänderung bewegen will, der muss auch selbst liefern. In diesem Sinne hat die WOBAK die Beheizung ihres Dienstleistungszentrums am Benediktinerplatz modifiziert. Niedrigere Temperaturen an den Arbeitsplätzen und der Verzicht auf die Beheizung von großen Gemeinschaftsflächen resultierten im Jahr 2022 in einer Energieeinsparung von 36% gegenüber dem Vorjahr.



Michael Kloos stellt an einer Gasheizung die Temperatur neu ein, um Energie zu sparen

# Technisches Geschick und Kommunikationstalent

Auf Tour mit dem Hauswart Michael Kloos

**98** Hauseingänge, einige Tiefgarageneinfahrten und viele Bewohner:innen liegen in der Verantwortung von Hauswart Michael Kloos. Seit Dezember 2020 ist Michael Kloos einer von fünf technischen Hauswarten der WOBAK und erster Ansprechpartner für alle technischen Themen, die sich um die 98 Hauseingänge herum ergeben.

Ein ganz wichtiger, aber von den Bewohner:innen oft unterschätzter Teil seiner Arbeit ist die Kontrolle baulicher Sicherheitsvorkehrungen – zum Beispiel beim Brandschutz. Die Zwischentore der Tiefgaragen müssen bei Rauchentwicklung unmittelbar und dicht schließen. Auch die Brandschutztüren in den Hausfluren müssen dann sofort automatisch schließen. Dafür müssen diese aber immer frei sein und dürfen nie blockiert werden. Einmal im Monat müssen die Hauswarte diese Kontrollen in

allen Anlagen durchführen. Zum Brandschutz gehört auch, dass keine Schuhschränke im Flur aufgestellt oder unerlaubte Gegenstände in der Tiefgarage gelagert werden.

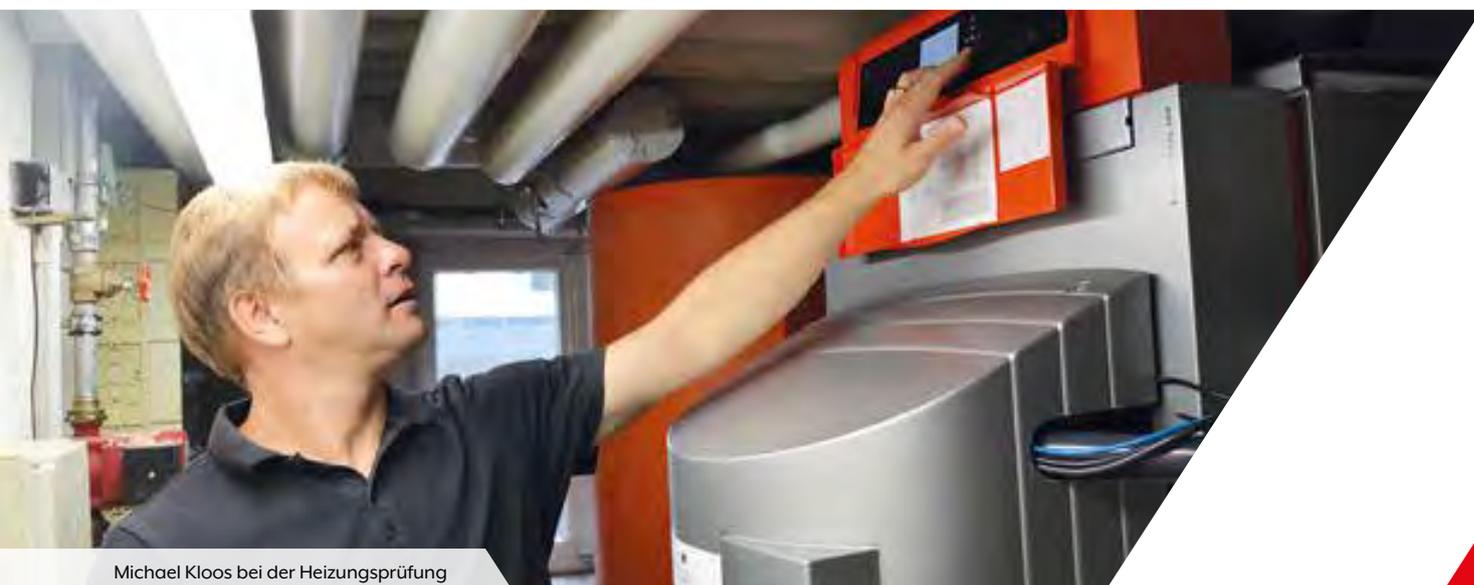
In diesen Fällen sucht Hauswart Kloos das Gespräch mit den Bewohner:innen. Eine freundliche und ruhige

Ansprache sorgt meist für einsichtige Antworten, sodass er kaum unschöne Situationen mit Mieter:innen erlebt habe, berichtet Kloos. Überhaupt sei er viel mit den Menschen im Gespräch. Neuen Mieter:innen erklärt er die Hausregeln und erläutert die Mülltrennung. „Das mache ich immer

möglichst gleich beim Einzug, damit sich keine ungewohnten Gewohnheiten entwickeln.“

Auch um die Häuser herum haben Hauswarte viel zu tun. Ist die Feuerwehrezufahrt frei? Kann man die Hausnummer gut lesen, damit Post, Feuerwehr und Rettungswagen das

*Kompetent,  
freundlich  
und ruhig*



Michael Kloos bei der Heizungsprüfung



Haus im Notfall schnell finden? Sind die Wege gut beleuchtet, gibt es Stolperfallen, sind die Dachziegel fest montiert, halten die Seile an der Schaukel noch, ist der Spielplatz insgesamt sicher – oder gibt es etwa Scherben im Sandkasten?

Das Aufgabenspektrum für die Hauswarte ändert sich immer wieder. So werden z.B. seit Anfang dieses Jahres die Temperaturen an den Heizungsanlagen zentral gesenkt, um Energie zu sparen. Die Wassertemperatur bleibt bei 60 °C, damit keine Legionellen entstehen können.

Als Ansprechpartner für Mieter:innen, Handwerker und Mitarbeiter:innen der WOBAK muss der Hauswart gut organisiert sein. Die Dokumentation von Anrufen und Ereignissen ist wichtig, um zum einen sicherzustellen, dass keine Frist versäumt wird aber auch, um die Informationen mit allen Kollegen teilen zu können. Die Hauswarte sind als Team voneinander abhängig, vertreten sich gegenseitig und übernehmen abwechselnd auch den Notdienst. Da ist es gut, wenn jeder auf alle relevanten Informationen zugreifen kann.

Überhaupt ist Hauswart Kloos das Miteinander wichtig. Eine klare und freundliche Kommunikation auf Augenhöhe und Verständnis für die Situation der Mieter:innen. Einer seiner Hauseingänge führt in ein Studierendenwohnheim. Kloos berichtet mit einem Schmunzeln, dass dort einmal 20 Bierkästen im Gang standen. Natürlich dürften die dort nicht stehen, der Gang und damit der Fluchtweg müsse frei sein. Aber er fragt, bevor er schimpft. Das Bier sei im Angebot gewesen, die Chance habe man ergreifen müssen, so die Student:innen. Der Hauswart hat Verständnis und

sorgt zugleich dafür, dass die Kästen aus dem Gang entfernt werden. So mag er seinen Job und sorgt für das Bild, das die WOBAK gerne vermitteln möchte: freundlich und verlässlich und „eine gewisse Grundordnung muss sein“.

**KONSTANT:** Herr Kloos, worauf freuen Sie sich nach Feierabend?

**Kloos:** Im Sommer verbringe ich gerne mit meiner Familie Zeit am See oder unterstütze einen Freund bei der Arbeit in seinem Garten.

**KONSTANT:** Was denken Sie: Wie werden wir in der Zukunft wohnen?

**Kloos:** Ich denke, dass wir wegen der Energiekosten und der Umwelt wieder auf weniger Quadratmetern wohnen werden. Außerdem denke ich, dass wieder mehr Generationen unter einem Dach wohnen werden.

**KONSTANT:** Was ist Ihnen beim Wohnen besonders wichtig?

**Kloos:** Ganz wichtig ist mir eine nette Nachbarschaft und eine grüne Umgebung.

**KONSTANT:** Was hilft Ihnen gegen Sorgen oder den Winterblues?

**Kloos:** Mir hilft das Gespräch mit meiner Frau, Freunden und Familie. Und ganz wichtig: Immer eine Nacht darüber schlafen.

Impressionen aus der Arbeit von Herrn Kloos gibt es auch hier im Video:



Link zum Video

# Bundespolitische Baustelle

Erstmals seit 1998 gibt es wieder ein eigenständiges Bauministerium. Ministerin Klara Geywitz war zu Besuch in Konstanz.

1998 ist lange her. Loonas „Bailando“ lief im Radio rauf und runter. Im Kino war der „Soldat James Ryan“ „Verückt nach Mary“. Jürgen Klinsmann und Lothar Matthäus gaben in der Fußball-Nationalmannschaft den Ton an. Auf der Computermesse CeBIT sorgte ein revolutionäres Speichermedium für Furore – die DVD. Ein DVD-Rohling kostete 30 Mark. Und in Sachen Baupolitik herrschte damals die Ansicht vor, dass eigentlich alle Probleme schon gelöst seien – „Deutschland ist fertiggebaut.“ Immerhin waren im langen Bauboom der 1990er Millionen neue Wohnungen in Deutschland gebaut worden. Und durch den demographischen Wandel werde die Einwohnerzahl bald zurückgehen, so die landläufige Meinung. Konsequenterweise berief der neu gewählte Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD) 1998 keine:n eigenständige:n Bauminister:in mehr, sondern schlug das Thema dem Verkehrsministerium zu.

In der Folge lief die Bau- und Wohnpolitik auf Bundesebene nebenher. Wenn nach Bundestagswahlen der Zuschnitt der Ministerien geändert wurden, diente das Thema oft als Verschiebemasse. Aus dem Verkehrsministerium wurde die Baupolitik 2013 herausgelöst und ins Umweltministerium eingesetzt. Von dort ging es 2018 weiter ins Innenministerium. Aber egal, wo Bau- und Wohnpolitik lag und wer dafür zuständig war – es war nie die Priorität des jeweiligen Ministers.

Das hat sich im vergangenen Jahr geändert. Zum ersten Mal seit 23 Jahren wurde wieder ein eigenständiges Ministerium mit dem Thema betraut. Ministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ist seit dem 8. Dezember 2021 Klara Geywitz (SPD). Als ihr jetziges Ministerium 1998 seine Eigenständigkeit verlor, war sie noch Studentin.

Jetzt hat sie große Aufgaben vor sich: Statt des angenommenen Schwundes ist die Bevölkerung Deutschlands seit 1998 um über eine Million Menschen gewachsen. Attraktive Schwarmstädte – darunter auch Konstanz – haben weit überdurchschnittlich zugelegt. Entsprechend sind dort die



Bauboom der Neunziger



Vordere Reihe von links nach rechts: Dr. Lina Seitzl, Kim Naomi Bucher, Bundesbauministerin Klara Geywitz, Vera Federer, Malte Heinrich  
Mittlere Reihe von links nach rechts: Steffen Frank, Ioannis Tagos, Herbert Weber, Jens-Uwe Götsch, Axel Nieburg  
Hintere Reihe von links nach rechts: Winfried Kropp, Roland Mathis, Ralph Buser, Thomas Feneberg

Mieten gestiegen. Und jenseits vom klassischen Auftrag der Bau- und Wohnpolitik, ausreichend bezahlbare Wohnungen bereitzustellen, wird der klimagerechte Umbau des Wohnungsbestandes immer wichtiger. Beides war in den letzten Jahren aufgrund der stets steigenden Baukosten schwierig – und nun kommen die wieder höheren Zinsen dazu.

Genug Gesprächsbedarf gab es also, als Geywitz auf Einladung der Konstanzer Bundestagsabgeordneten Dr. Lina Seitzl (SPD) im Juli zu Besuch am Bodensee war. Zum Thema bezahlbarer Wohnraum und zur Lage der Wohnungswirtschaft tauschte sie sich mit dem Mieterbund Bodensee, Konstanzer Studierenden und Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft aus – darunter natürlich auch die WOBAK als Gastgeberin.

*Bereitstellung  
bezahlbarer  
Wohnungen*

Im offenen Austausch kamen alle Themen auf den Tisch. Besonders trieben die Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft die verschiedenen Fördermöglichkeiten um. Trotz der hohen Baukosten noch bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft ohne Förderung nicht möglich. WOBAK-Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch verwies darauf, dass die Angebote für normalen Mietwohnungsbau bereits um 50% über den Kosten von vor drei, vier Jahren lägen. Geywitz sicherte die Verstetigung der Wohnraumförderungsgelder des Bundes und die Erhöhung der Mittel dafür um 8,5 Milliarden Euro für die nächsten Jahre zu.

Kritik gab es dagegen am Hin und Her bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), mit der Klimaschutz



Diskussion über die Wohnungspolitik

und Energieeinsparung erreicht werden sollen: Das abrupte Förderende im Januar, die Wiederaufnahme mit nur einer Milliarde Euro im April und die Erschöpfung eben jener Milliarde nach nur drei Stunden – Gift für die Planungssicherheit, so der Tenor aus der Wohnungswirtschaft. Axel Nieburg von der Baugenossenschaft Hegau wird deutlich: „Unter den aktuellen Bedingungen würden wir als Genossenschaft nicht mehr bauen und werden es auch nicht mehr.“

Geywitz scheute sich im Gespräch nicht, klare Kante zu zeigen: Die bisherige BEG-Förderung sei wegen ihrer unterschiedslosen Ausreichung an alle Bauherr:innen – egal ob gemeinwohl- oder profitorientiert – zu teuer gewesen und habe zu Mitnahmeeffekten geführt. Die neue Förderung müsse zielgenauer werden.

Auch um den wichtigsten Hebel für die Energiewende im Gebäudesektor ging es: Wie können Öl und Gas durch klimaneutrale Heizenergieträger ersetzt werden? Axel Nieburg machte sich Gedanken um die Zulässigkeit von Holzpellettheizungen, falls die Feinstaubvorgaben verschärft werden sollten. Zumindest hier konnte Geywitz Entwarnung geben. Der kurz zuvor einberufene Wärmepumpengipfel des Bundes fand die Zustimmung der Anwesenden, wobei Malte Heinrich (WOBAK) auch anmerkte: „Ein solches Signal für die zukünftige Investitionssicherheit bräuchte die Bauwirt-

schaft auch, um langfristig Fachkräfte zu gewinnen und binden zu können.“

Bei all den Einzelthemen kam auch das große Ganze nicht zu kurz. Mieterbund-Vorsitzender Herbert Weber sagt, er sehe kein Verständnis der Bundespolitik für die Probleme beim Bauen und Wohnen vor Ort: „Geht es nicht darum, dass jeder ein Dach über dem Kopf hat?“, fragt er und fordert ein radikales Umdenken in der Politik. Das will

Geywitz nicht auf sich und ihren Kolleg:innen sitzen

lassen: Mit einer ganzen Palette von Maßnahmen, welche die Bundesregierung beschlossen oder bereits umgesetzt hat – von der Erhöhung der Wohnungsbaufördermittel bis zum Heizkostenzuschuss – hält sie da-

gegen.

*Radikales  
Umdenken in  
der Politik*

Festzuhalten bleibt: Am Bau ist und bleibt es schwierig. Große Aufgaben müssen mit knappen Mitteln von wenigen Menschen in kurzer Zeit bewältigt werden. Die erste Bundesbauministerin seit 1998 hat noch viel zu tun und ist sicher mit neuen Impulsen aus Konstanz abgereist. Vielleicht hat sie auf der Rückfahrt ja „Bailando“ gehört.



# Wenig Grundfläche, viel Wohnfläche

20 neue Wohnungen in der Wollmatinger Straße

Stehen vier Hausmeister, zwei Hausverwalterinnen, ein Architekt und ein Bauingenieur vor einem Neubau... Das klingt ein bisschen wie der Anfang eines Witzes. Tatsächlich aber heißt das: Ein neues WOBAK-Gebäude steht kurz vor dem Einzug der ersten Mieter:innen.

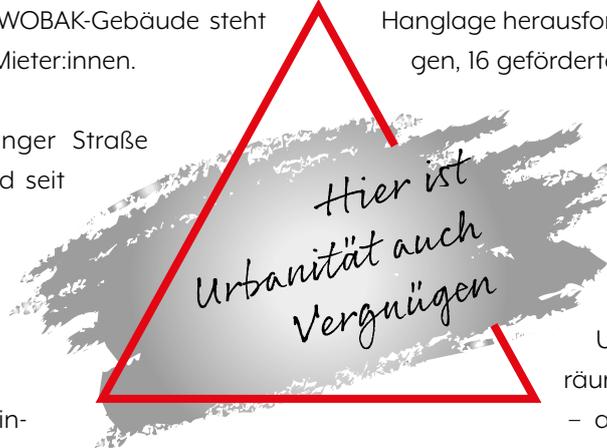
Der Neubau in der Wollmatinger Straße mit seinen 20 Wohnungen wird seit dem ersten Quartal 2022 vermietet. Der Architekt und der Bauingenieur haben das Gebäude geplant und die Bauphase als Bauleiter kontrolliert. Sie stellen den Hausverwalterinnen und Hausmeistern den Bau im Rahmen einer Begehung vor: Die Verwalterinnen müssen schon bei den Besichtigungen mit den Mietinteressent:innen mit den Wohnungen vertraut sein. Und wenn das Gebäude vermietet ist, stehen sie und die Hausmeister den

neuen Mieter:innen bei deren Fragen zur Verfügung.

Obwohl das Grundstück wegen seiner Form und der Hanglage herausfordernd ist, ist es den Planern gelungen, 16 geförderte und 4 freifinanzierte Wohnungen

zu realisieren. Alle Wohnungen, Kellerräume und die Tiefgarage sind barrierefrei mit einem Aufzug zu erreichen. Eine Besonderheit dieses Gebäudes ist, dass die Tiefgarage im ersten Untergeschoss liegt und die Kellerräume unter der Tiefgarage liegen – also im zweiten Untergeschoss. Dadurch wurde verhindert, dass die Einfahrt in die Tiefgarage zu steil wird.

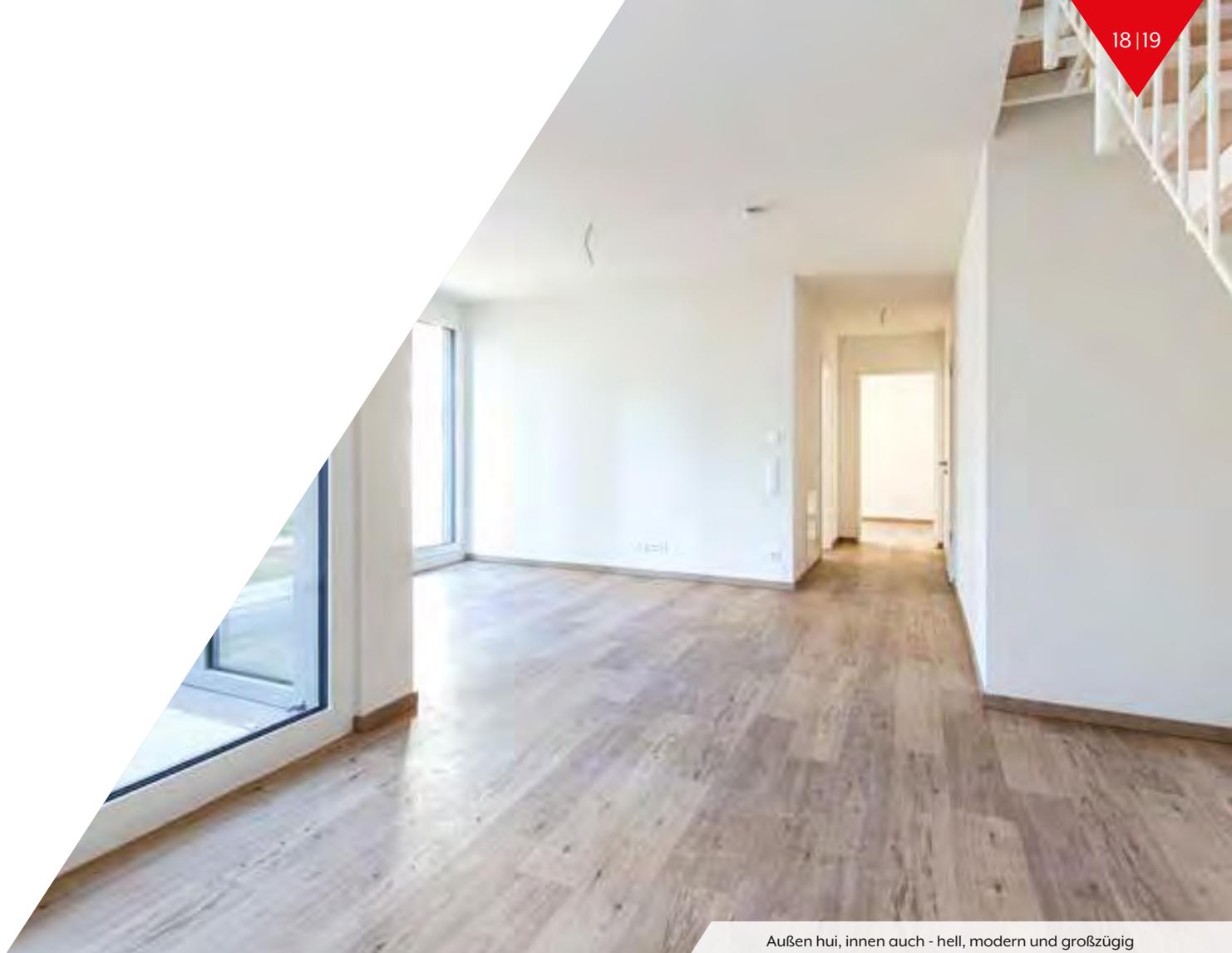
Alle Wohnungen haben einen Balkon, sind hell und freundlich und schon jetzt durch die Gärten der Nach-



Hier ist  
Urbanität auch  
Vergnügen



Modernes Wohnen - urban und grün



Außen hui, innen auch - hell, modern und großzügig

barschaftsgebäude von Grün umgeben. Im Lauf des Frühjahrs wird die WOBAK auch selbst noch Pflanzungen in den Außenanlagen vornehmen. Auf dem Grundstück wird auch ein Spielplatz für die Kinder der Mieter:innen angelegt.

Die Wohnungen in diesem Haus haben alle einen geräumigen Eingangsbereich, sodass die Mieter:innen Jacken, Schals, Mützen, Schuhe und Fahrradhelme in einer praktischen Garderobe verstauen können. Wie in den meisten Neubauten der WOBAK haben sich die Bauleiter auch hier für einen Bodenbelag aus Vinyl in Parkettoptik entschieden, der zugleich hochwertig und pflegeleicht ist. Die größeren Wohnungen verfügen über ein vom Badezimmer separates WC. In den Badezimmern befindet sich ein Anschluss für die Waschmaschine.

Das Gebäude liegt in der Nähe des Zentrums von Petershausen. Weil Urbanität nicht immer nur Vergnügen ist, sind alle Fenster zur Wollmatinger Straße hin dreifachverglast. Bei geschlossenen Fenstern hört man die Verkehrsader draußen nicht.

Über ein eigenes Blockheizkraftwerk wird die Versorgung von Strom und Wärme sichergestellt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt die Stromversorgung durch das Blockheizkraftwerk.

Mitten in Petershausen ist es der WOBAK gelungen, auf wenig Grundfläche viel Wohnfläche zu schaffen – eine gelungene Nachverdichtung.

Das Wichtigste aber ist: 20 neue Wohnungen werden ihren Bewohner:innen ein schönes Zuhause sein.



Unser Neubau in der Luisenstraße

# Schnell gebaut

schnell bezogen, lange genutzt

---

**E**ine weitere Anschlussunterkunft für Geflüchtete entsteht in bewährter Bauweise in der Luisenstraße

Zwischen den mächtigen Bäumen erstreckt sich die Anschlussunterkunft in der Luisenstraße über fünf Stockwerke. Der Holzständerbau fügt sich harmonisch in die Umgebung und soll mit insgesamt 45 Appartements und 67 Zimmern zunächst Geflüchteten ein vorübergehendes Zuhause bieten. Das Gebäude steht auf dem Grundstück der Spitalstiftung, die das Gebäude nach voraussichtlich 15 Jahren von der WOBAK kaufen oder mieten wird. Dann sollen Mitarbeitende der Spitalstiftung hier wohnen können. Technisch gleicht das Haus seinem Schwestergebäude im Sonnenbühl: Erbaut in Holzelementbauweise, Energiestandard KfW-40, beheizt mit Holzpellets und natürlich einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Bestandteil des Gebäudekonzeptes ist ein großer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Er soll den Bewohner:innen Platz bieten für Sprachkurse oder andere Informationsveranstaltungen. Aber natürlich soll auch gemeinsam gekocht, gebacken und gegessen werden.

Nach einer langen Zeit auf der Flucht mit wenig bis keiner Privatsphäre gilt: Klein, aber mein. Die Einzelappartements sind jeweils mit Bett, Schrank, Tisch, Stuhl und Kochzeile ausgestattet. So haben die Bewohner:innen einen privaten Rückzugsort. Die WOBAK hat auf eine funktionale und langlebige Ausstattung der Appartements geachtet. Für Wohnlichkeit sorgen die Bewohner:innen je nach ihrem eigenen Geschmack.

In der Küche im Obergeschoss kann es grüner kaum werden. Den Planern ist es gelungen, dieses Gebäude zwischen die großen bestehenden Bäume zu setzen. In den Zweizimmerwohnungen im obersten Stockwerk kann man vom Balkon aus fast in die Krone der mächtigen Buche fassen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet so ausreichend Platz für eine große Waschküche, Räume zum Wäschetrocknen und Abstellflächen für Fahrräder.



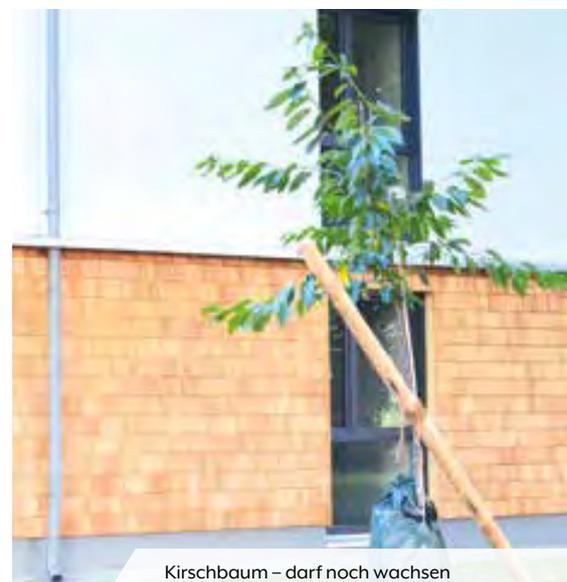
Küche im Obergeschoss

Eine eigene Klingel und ein eigener Briefkasten zeigen: Hier bin ich zu Hause. Inge Gaißer betreut als Mitarbeiterin des städtischen Bürgeramtes aktuell die Bewohner:innen. Hier zeigt sie die Briefkästen und die Klingeln: Beide sind nummeriert und in einem Schaukasten hängt eine Liste, die Nummern und Bewohnernamen zuordnet. So muss bei einem der absehbar häufigen Bewohnerwechsel – die Apartments sind als Wohnungen auf Zeit angelegt – nur die Liste ausgetauscht werden. Das schont Briefkästen und Klingeln.

Auch Obstbäume gibt es in der Luisenstraße. Inge Gaißer freut sich darauf, mit den künftigen Bewohner:innen einen Kirschkuchen mit den Kirschen dieses Bäumchens zu essen. Mit Geduld und Wasser wird auch dieses Bäumchen groß und hoffentlich reichlich Kirschen hervorbringen.



Zuhause: eigene Klingel, eigener Briefkasten



Kirschbaum – darf noch wachsen

# Modernisierung

---

Zur Wert- und Bausubstanzerhaltung des Liegenschaftsbestandes führt die WOBAK fortlaufend Modernisierungsmaßnahmen durch. Die Maßnahmen dienen außenräumlichen, baulichen und wohnraumspezifischen Verbesserungen sowie der Erfüllung veränderter klimatischer und rechtlicher Anforderungen. Im Jahr 2022 wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und das bereits seit mehreren Jahren laufende Programm zur Modernisierung der Bäder im älteren Wohnungsbestand fortgeführt.

Weitere Instandhaltungsaufgaben hat die WOBAK in Bezug auf Tiefgaragen im Bestand. So wurde die Tiefgarage in der Cherisy-Straße in 2022 umfangreich saniert – die Fertigstellung erfolgt im ersten Halbjahr 2023. Bei Voruntersuchungen im Jahr 2021 kamen die Fachingenieure zu dem Ergebnis, dass die Schäden, die durch Chlorid – besser bekannt als Streusalz, das über die Autoreifen eingetragen wird, dringend behoben werden müssen. Dies war besonders dringlich, da die Bodenplatte für das darüberliegende Wohnhaus statisch relevant ist. Die beiden Fotos vermitteln einen Eindruck vom erheblichen Umfang der baulich notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsarbeiten.

Weitere wichtige Aufgaben bestehen darin, im Not- und Gefahrenfall adäquate Rettungs- und Brandbekämp-

fungswege zu gewährleisten. Die Feuerwehr benötigt für Fahrzeuge breitere und besser befestigte Zuwege und Aufstellflächen an den Gebäuden als zum Zeitpunkt der Errichtung. Deshalb wurden in den Liegenschaften in der Mannheimer Straße 6-20 und 28-38 und Am Pfeiferhölzle 1-21 die Feuerwehrezufahrten erneuert. Die Zufahrten wurden mit Rasengittersteinen ausgeführt und zum Teil verbreitert, um die jetzt nötige Aufstellbreite von fünf Metern für die Einsatzfahrzeuge zu erreichen. Die hier abgebildeten Fotos zeigen die Feuerwehrezufahrt in der Mannheimer Straße vor und nach der Erneuerung.

Am Pfeiferhölzle wurde ebenfalls die Feuerwehrezufahrt erneuert. Ebenfalls wurden die Brüstungen der Laubengänge und Balkone, die im Brandfall als Rettungswege dienen, ausgetauscht. Mit dem sicherheitstechnischen Austausch erfolgte eine optische Verbesserung und somit eine Aufwertung der gesamten Wohnanlage. Ein Teil der neuen, farbig beschichteten Aluminiumverkleidungen mit glatter Oberfläche nimmt die Farbgebung der zum Teil vorhandenen Fassadenplatten auf, was im Wechsel mit den helleren Brüstungselementen zu einer weiteren Strukturierung und Akzentuierung der Gesamtbaukörper führt. Die Bilder, auch hier wieder vor und nach der Maßnahme, geben einen Eindruck davon.



Feuerwehreinfaht vor der Sanierung



Neue Feuerwehreinfaht



Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage



Neue Tiefgarage in der Cherisy-Straße

Neben substanzverbessernden und -erhaltenden Maßnahmen spielte im Rahmen der Modernisierung des Wohnungsbestandes die Verbesserung energetischer Aspekte eine wesentliche Rolle. Dies wurde durch die politische Priorisierung des Klimaschutzes und der damit vor allem verbundenen Forderung nach Klimaneutralität in Form von CO<sub>2</sub>-Neutralität entscheidend verstärkt. Die möglichst ganzheitliche Verbesserung der energetischen Auswirkungen des gesamten Liegenschaftsbestandes dominiert inzwischen sämtliche portfolio-strategischen und gebäudebezogenen Überlegungen und Planungen im Bereich der Modernisierung.

Alle sich aus bautechnischen Gründen aufdrängenden Maßnahmen werden vor dem Hintergrund ihrer energetischen Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, betrachtet und bewertet. Als Grundlage dafür wurde im Jahr 2021 erstmals eine CO<sub>2</sub>-Bilanz für den Wohnungsbestand

erstellt. Diese CO<sub>2</sub>-Bilanz wird jährlich fortgeschrieben und dient als Referenzpunkt für die Abschätzung der klimatischen Auswirkungen des weiteren Betriebes der Liegenschaften nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.

Um die mittel- und langfristige Ausrichtung fundiert festlegen zu können, wurde mit der Erarbeitung einer Klimastrategie für den Liegenschaftsbestand begonnen. Dafür müssen verschiedene Wege zu

mehr oder weniger CO<sub>2</sub>-Einsparung, auch Klimapfade genannt, möglichst mit all ihren Auswirkungen z.B. auf die Kosten, auf die Umwelt, auf die Mieterschaft und auf das Unternehmen selbst, betrachtet und gegeneinander abgewogen werden.

Erste Schritte einer umfassenden Portfolio-Klima-Strategie wurden in den vergangenen eineinhalb Jahren mit Unterstützung durch die Instrumente, die die „Initiative Wohnen 2050“ ihren Mitgliedsunternehmen zur Verfügung stellt, bereits selbst unternommen. Mitte des Jahres 2022 hat die technische Abteilung für die komplexe Aufgabe fachlich fundierte Unterstützung durch Dritte, in diesem

Fall die iWB, beauftragt. Die iWB erarbeitet in enger Abstimmung mit den Stabstellen der WOBAK, die für die Klima- und Wirtschaftlichkeitsthematiken zuständig sind, verschiedene Klimapfade für die WOBAK, auf deren Basis eine gangbare Klimastrategie festgelegt werden soll. Nach einer

intensiven Phase der Datenerfassung, -sammlung und -aufbereitung zum Ende des Geschäftsjahres 2022, sollen die unterschiedlichen Klimapfade bis Mitte des Jahres 2023 zur weiteren Abwägung und Entscheidung vorliegen. Als Instrument wird die Klimastrategie notwendige Modernisierungsmaßnahmen handhabbarer machen.

Seit 2021 setzt sich die WOBAK aktiv mit den durch die Klima-Thematik erschwerten Bedingungen auseinander. Beispielhaft stellt die notwendige Erneuerung einer in die Jahre gekommenen Heizungsanlage eine erschwerte Aufgabe dar. Der Wechsel des Energieträgers hin zu einer klimafreundlicheren Alternative muss geprüft und die Liegenschaft umfassend energetisch begutachtet

*Fachkundige  
Unterstützung  
durch Dritte*



Neue Balkonbrüstungen für den Brandschutz

werden, um ein energetisches Gesamtkonzept zu entwickeln. Zeitgleich ist zu prüfen, ob nicht eine Wärmelösung für ein ganzes Quartier in Frage kommt. Schließlich sind Maßnahmen im Bereich der Wärmeversorgung auch mit der sogenannten kommunalen Wärmeplanung, die noch in der Entwicklung ist, abzustimmen, um ein möglichst hohes Potential an Synergieeffekten zu generieren. Wiederholte Änderungen der Vorgaben aus der Politik und Gesetzgebung sowie mehrfache Änderungen in der Förderlandschaft verkomplizieren die Entwicklung klimaschonender Modernisierungsmaßnahmen. Die technische Abteilung hatte bereits in 2021 ungefähr 40 Liegenschaften durch Energieberater untersuchen lassen und gemeinsam mögliche Sanierungskonzepte mit gezielten und aufeinander abgestimmten energetischen Maßnahmen entwickelt. Aufgrund sich immer wieder ändernder Rahmenbedingungen fiel eine Entscheidung zur ganzheitlichen Umsetzung von Maßnahmen äußerst schwer.

Für einige Liegenschaften wurden in 2022 weitere detaillierte Untersuchungen durch Fachingenieure vorgenommen. An einigen Liegenschaften wurde durch rechnerische Simulationen geprüft, ob durch den Austausch

einiger Heizkörper und eine darüber herbeigeführte Vergrößerung der wärmeabstrahlenden Flächen, der Umstieg auf eine Wärmepumpenbeheizung ohne zusätzliche Dämmmaßnahmen an der Fassade gelingen kann. Die ersten Wärmepumpen in Bestandsgebäuden der WOBAK werden je nach Lieferzeiten in 2023 oder spätestens in 2024 in Betrieb gehen.

*Notwendige Instandsetzung durchgeführt*

In der Liegenschaft Bettengasse/Jungerhalde hat die Heizungsanlage das Ende der Lebensdauer erreicht. Eine Wärmepumpenlösung kam für diese Liegenschaften nicht in Frage, da die energetische Beschaffenheit der Gebäude eine Beheizung mit Wärmepumpen

in einem Niedertemperaturbereich nicht zulässt. Aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen wurde ein Nahwärmenetz zur Wärmeversorgung der drei Gebäuderiegel geplant. Die Wärme wird in einer Pelletanlage erzeugt, die sich in einem Teil der Tiefgarage befinden wird. Die Bauarbeiten werden im zweiten Quartal 2023 beginnen.

# Daheim@WOBAK

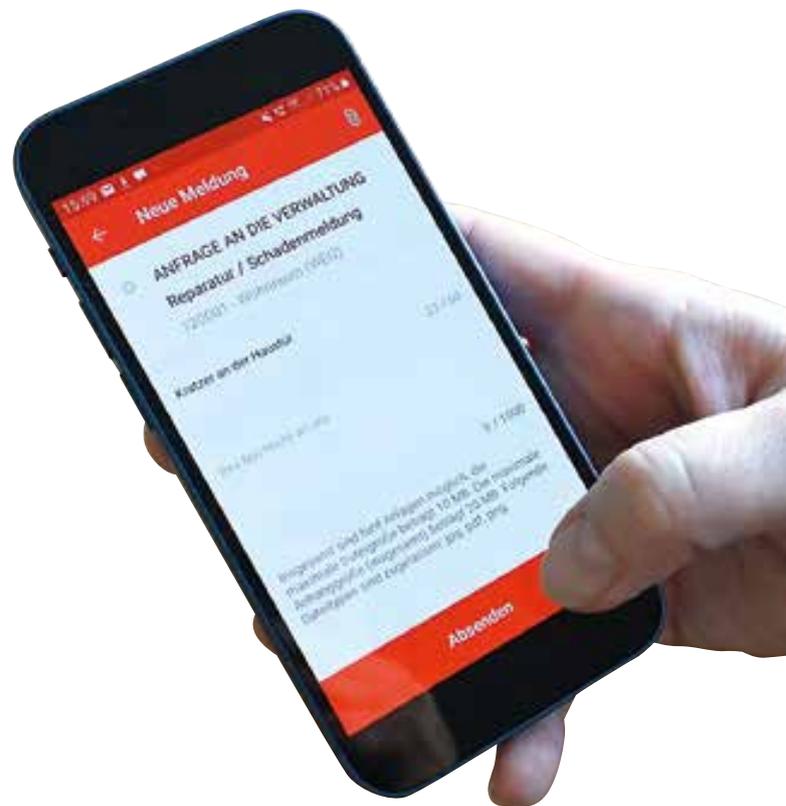
– jetzt auch für Eigentümer!

Die Mieter der WOBAK kennen es schon länger: Seit November 2020 führt der schnellste Weg zur WOBAK über Daheim@WOBAK.

Daheim@WOBAK ist im AppStore (iOS), Google PlayStore (Android) und als Weboberfläche verfügbar. Natürlich sind alle Versionen kostenfrei.

Im April 2022 hat die WOBAK die Nutzung ausgeweitet. Seither können auch Eigentümer von Wohnungen in WOBAK-verwalteten Eigentümergemeinschaften Daheim@WOBAK nutzen – natürlich mit auf sie zugeschnittenen Funktionen:

- Dokumenteneinsicht: Egal, ob Teilungserklärung oder Protokoll der letzten Eigentümerversammlung: Alle wichtigen Dokumente sind in Daheim@WOBAK digital verfügbar.
- Information: Wenn die Abrechnung fertig ist, der Aufzug repariert werden muss oder es sonst etwas Neues gibt: Über Daheim@WOBAK werden die Eigentümer sofort informiert.
- Kommunikation: Über das Portal können Eigentümer einen Schaden melden, einen Antrag zur Tagesordnung der Eigentümerversammlung stellen oder zu allen weiteren Themen der WEG-Verwaltung mit der WOBAK in Kontakt treten.
- Komfort und Verfügbarkeit: Am heimischen PC oder mit dem Handy auf dem Sofa – über Daheim@WOBAK können Eigentümer rund um die Uhr ihre Anliegen an die WOBAK herantragen.



Webportal



AppStore



GooglePlayStore

# Fremdverwaltung

– Langfristig Werte erhalten

---

Neben der Weiterentwicklung und Verwaltung des umfangreichen eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes ist die Betreuung von Immobilien Dritter eine weitere wichtige Säule der Geschäftsaktivitäten der WOBAK.

Gerade wenn es um die ganzheitliche Verwaltung geht, ist Professionalität die übergeordnete Maxime. Jede Immobilie ist für sich genommen individuell und einzigartig und bedarf einer entsprechenden und umsichtigen Betreuung. Dabei kümmert sich die WOBAK neben der kaufmännischen Verwaltung auch um die technischen Belange. Dank unseres breit gefächerten Angebotes und Servicespektrums sind wir der ideale Partner für unsere bestehenden und künftigen Kunden.

Aufgrund der über viele Jahre und Jahrzehnte gewachsenen und umfangreichen Geschäftsbeziehungen zu Versicherungen, Banken, Handwerksbetrieben sowie durch ihre Marktstellung, kann die WOBAK auf zahlreiche Rahmenverträge mit sehr guten Konditionen zurückgreifen, von denen auch unsere Kunden in der Fremdverwaltung deutlich profitieren.

## Vorteile für unsere Kunden im Überblick

- Qualifizierte Mitarbeiter und feste Ansprechpartner.
- Dank moderner Kommunikationsmedien können sich unsere Kunden auf unterschiedlichen Wegen mit uns in Verbindung setzen, um ihre Anliegen vorzubringen.
- Klare Sprech- und Öffnungszeiten.
- Strenge Prüfung und klare Vorgaben bei der Betreuung der Objekte und deren Geldvermögen.
- Individuelle Vertragslaufzeiten.
- Präsenz vor Ort und absolute Marktexpertise – seit nahezu 100 Jahren am Markt aktiv.
- Optimierung der Kosten dank Sonderkonditionen bei Lieferanten, Versicherungen, Handwerksbetrieben, die wir voll an unsere Kunden weitergeben.
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen.
- Umsetzung von kleinen bis großen Instandhaltungs-/ Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.
- Dank unserem cleveren Kundenportal haben unsere Kunden direkten Zugriff auf wichtige Unterlagen und Informationen wann und wie oft sie wollen.



Umzug in neue Büroräume im Juli 2022

## Unser Leistungsspektrum im Bereich der Fremdverwaltung im Überblick:

### Miet- bzw. Alleineigentumsverwaltung

Im Auftrag der Stadt Konstanz, institutioneller Investoren oder privater Hausbesitzer kümmern wir uns umfassend um deren Immobilienbesitz – sowohl um Wohn- / Gewerbe- oder Sonderimmobilien.

Hierfür erarbeiten wir mit unseren Kunden zusammen Lösungen, die auf ihre Anforderungen und Bedürfnisse und auf deren Immobilie ausgerichtet sind. Dabei nehmen die Wirtschaftlichkeit, Effizienz und Nachhaltigkeit eine sehr große Rolle ein.

Die WOBAK versteht was ihre Kunden und deren Immobilien benötigen.

### Wohnungs- und Teileigentumsverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Immobilien sind nicht nur ein materieller Wert, sondern sind Zuhause, Sicherheit, Altersvorsorge oder auch Kapitalanlage. Aufgrund dessen ist es elementar, dass diese professionell verwaltet werden.

Unsere Kunden profitieren von einer Vielzahl von Services und Vorteilen im Rahmen unseres Dienstleistungsspektrums. So kennen uns eine Vielzahl unserer Kunden schon seit Jahrzehnten als zuverlässigen Partner bei der wert-

erhaltenden Betreuung ihrer Immobilie. Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung übernehmen unsere qualifizierten Verwalter sämtliche nach dem Wohnungseigentumsgesetz geforderten Aufgaben und auch darüber hinaus.

Unser Ziel ist auch hier – die Zufriedenheit unserer Kunden. Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung übernehmen wir sowohl kaufmännische, als auch technische Aufgaben und haben auch hier die Immobilie als solche und die Entwicklung der Geldanlagen in Form der Rücklagen fest und sicher im Blick.

### Sondereigentumsverwaltung und Nebenkostenabrechnungsservice

Nicht nur institutionelle Investoren oder private Eigentümer von Mehrfamilienhausanlagen können von uns betreut und verwaltet werden. Auch wenn man nur eine oder mehrere Wohnungen oder Gewerbeeinheiten besitzt und diese im Bereich der Mietverwaltung professionell betreut und verwaltet haben möchte, ist man bei der WOBAK richtig. Hierbei erstreckt sich unser Angebot von der reinen Erstellung einer rechtssicheren Nebenkostenabrechnung bis hin zu einer vollumfänglichen Mietverwaltung. Gerade hier muss sich der Eigentümer um nahezu nichts kümmern – die WOBAK übernimmt quasi die Funktion des Vermieters und kümmert sich um die Belange rund um die Vermietung oder den Anliegen der Mieter.

*Oberstes Ziel -  
die Zufriedenheit  
unserer Kunden*



Büro mit Panorama-Blick

Auch wenn ein vermietender Eigentümer nur eine rechtssichere Nebenkostenabrechnung erstellen lassen möchte, kann er diese Dienstleistung von uns erhalten.

### Maklergeschäft

Gern sind wir unseren Kunden auch bei Vermarktung und Verkauf ihrer Immobilie behilflich. So kommen aus den Reihen unserer bereits vorhandenen Kunden immer mehr Anfragen, inwieweit wir die Vermarktung ihrer Immobilie übernehmen könnten. Gern kommen wir diesem Wunsch nach und lassen unsere Kunden von unserem Know-how und unserer Marktexpertise profitieren. Inwieweit wir diesen Aufgabenbereich weiter ausbauen, wollen wir im Rahmen der strategischen Neuausrichtung der Immobilienabteilung, zu der wir später etwas ausführlicher kommen, prüfen.

### Unsere Kompetenz innerhalb der Fremdverwaltung in Zahlen:

- 2.205 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Tiefgaragen/Garagen-Stellplätzen in 67 Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften. Darunter fallen 43 Wohnungen in den eigenen Bestand der WOBAK.
- 1.023 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Tiefgaragen/Garagen-Stellplätzen in der Mietverwaltung für öffentliche, institutionelle und private Eigentümer
- 174 Wohnungen im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung

Zum Ende des Berichtsjahres verwalten wir innerhalb der Immobilienabteilung der WOBAK einen Bestand von 3.402 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie Tiefgaragen/Garagen-Stellplätze.

Die beiden von der Pandemie geprägten Jahre haben auch in der Fremdverwaltung und vor allem im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung deutliche Spuren hinterlassen und mussten im Geschäftsjahr mit großem Aufwand aufgearbeitet werden. Im Hinblick auf die konjunkturelle Lage und den angespannten Lieferketten im Bauhandwerk gehen wir davon aus, dass wir auch im Folgejahr noch mit den Folgen der Pandemie zu tun haben.

Grundsätzlich wird die Immobilienverwaltung als Ganzes aufgrund der stetig steigenden Anforderungen aus den Reihen ihrer Kunden, vor allem aber durch die Politik und hier durch ständige Veränderungen oder Schaffung neuer Gesetze und Verordnungen immer mehr gefordert. Eine der Folgen ist, dass die Gesamtbranche seit Jahren einen deutlichen Rückgang an Fachkräften wahrnehmen muss, der nur bedingt bis gar nicht aufgefangen werden kann. Auch die deutlichen Zuwächse an Neubauwohnungen durch den Bauboom der vergangenen Jahre und der hiermit einhergehende gestiegene Bedarf nach qualifizierten Fachkräften hat die Lage nicht verbessert, sondern im Gegenteil, deutlich verschlechtert. Leider ist auch die WOBAK von diesem Verlauf nicht verschont geblieben. Das eine entsprechende Qualifikation unabdingbar ist, zeigen auch die Forderungen und Verpflichtungen, welche

die Berufszulassungsverordnung an eine Verwaltung stellen und welche die WOBAK in vollem Umfang erfüllt.

Aufgrund der Situation am Arbeitsmarkt, den stetig steigenden Anforderungen und der Komplexität der Aufgaben sowie den künftigen

Herausforderungen und Rahmenbedingungen musste die WOBAK reagieren und hat im ersten Schritt die Wohnungseigentumsverwaltung strategisch neu ausgerichtet. Ein wesentlicher Punkt ist, dass wir uns bei Auslauf der Verwalterbestellzeit bei unrentablen, zumeist Kleinstliegenschaften, nicht mehr für das Amt des Verwalters erworben haben. So lässt sich auch ein gewisser Rückgang in der Anzahl der zu verwaltenden Objekte innerhalb der Wohnungseigentumsverwaltung erklären. Auch in den kommenden beiden Geschäftsjahren werden wir uns von bestimmten Liegenschaften trennen. Außerdem wurde ein auf die heute und künftigen Anforderungen ausgerichteter neuer Verwaltervertrag erarbeitet und die Verwaltergebühren den Marktgegebenheiten angepasst, welche sukzessive in die im Bestand verbleibenden Liegenschaften eingeführt werden.

Die Neuausrichtung sieht aber auch eine sinnvolle Erweiterung des Verwaltungsbestandes für die kommenden Jahre vor.



Steigenden  
Anforderungen  
gerecht werden



Neuer Empfangsbereich

Mit der Hereinnahme und Beginn der Wohnungseigentumsverwaltung für zwei Liegenschaften mit insgesamt 136 Wohnungen / Gewerbeeinheiten und 145 TG-Stellplätzen haben wir im Geschäftsjahr damit begonnen.

Im Bereich der Alleineigentumsverwaltung konnten wir insgesamt 75 und im Bereich der Sondereigentumsverwaltung 24 Wohnungen / Gewerbeeinheiten und die dazugehörigen PKW-Stellplätze hinzugewinnen, mit deren Verwaltung wir teilweise im Geschäftsjahr bereits begonnen haben.

Um den aktuellen und künftigen Anforderungen gerecht werden zu können, ist eine effiziente Verwaltung unabdingbar. Dabei spielt die Digitalisierung eine enorm wichtige Rolle. So haben wir bei nahezu allen Wohnungseigentümergeinschaften den Grundsatzbeschluss gefasst, dass wir die bestehenden, als auch die künftigen Schreiben und Unterlagen nur noch digital führen.

Im gleichen Zug haben wir unser Kunden-Onlineportal [Daheim@WOBAK.de](mailto:Daheim@WOBAK.de) auch für unsere Kunden in der Fremdverwaltung aktiv geschaltet. Dank dieser cleveren Lösung können wir die Möglichkeit bieten, sich einfach und schnell mit uns in Verbindung zu setzen oder ohne Rück-

sicht auf unsere Sprech- und Öffnungszeiten wichtige Unterlagen, Hinweise oder Formulare an 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche und an 365 Tage im Jahr einsehen oder herunterladen zu können.

Ein weiterer Schritt der Neuausrichtung war der Umzug der Immobilienabteilung innerhalb des Dienstleistungszentrums der WOBAK vom Dach in das Erdgeschoss. Hierdurch wollen wir neben der Steigerung der Effizienz der Abläufe innerhalb der Abteilung auch die Nähe zu unseren Kunden steigern. Dank der zahlreichen und bodentiefen Fenster sind die neu geschaffenen Büros sehr lichtdurchflutet, freundlich und hell, sowie deren modernen Ausstattung äußerst funktional. Durch die Ausrichtung der Räume kann der sehr schön begrünte und eingefasste Innenbereich des Zentrums auch in das Arbeitsumfeld integriert werden, was sich positiv auf das Wohlfühl der Mitarbeiter:innen auswirkt. Der zentrale Empfang soll nicht nur unsere Kunden, sondern auch unsere Mitarbeiter:innen zum Austausch und Begegnung einladen.

In der nahezu 100-jährigen Firmengeschichte haben wir erfahren, was unsere Kunden benötigen und wo deren Erwartungen liegen, was sie bewegt und mit welchen Problemstellungen sie konfrontiert sind. Umso wichtiger ist es, dass sich auch unsere Kunden in der Fremdverwaltung auf uns verlassen können.

# Perspektive – Neubau

---

Trotz der derzeit schwierigen Umfeldbedingungen, hohe Baupreise zusammen mit beachtlich gestiegenen Zinsen für eine Finanzierung, wird die WOBAK in 2023 mit der baulichen Umsetzung zweier Neubauprojekte beginnen und auf diese Weise ihrem sozialen Grundauftrag nachkommen.

Nach einer besonders langen Phase bis zur Baugenehmigung wird in der Leipziger Straße auf einem ehemaligen Grundstück der Spitalstiftung entlang der Bahngleise ein Haus mit 16 Wohneinheiten für Menschen errichtet, die besondere Schwierigkeiten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt haben. Bis zu zwanzig Menschen werden dort wohnen können. Die besondere Lage in der Nähe zur Bahnstrecke bedingt einen besonderen Umgang mit der Architektur des Gebäudes. Es wird zum Großteil in Beton-Fertigteil-Bauweise erstellt werden. Außerdem werden auch weitere bauliche Maßnahmen zum Schallschutz umgesetzt.

In der Brandenburger Straße wird in den nächsten zwei Jahren auf einer großzügigen Freifläche zwischen Liegenschaf-

ten der WOBAK sogar ein Ensemble aus zwei Gebäuden mit insgesamt 48 Wohnungen entstehen. Die Freifläche zwischen den Häusern Brandenburger Straße 9 und 11, von der ein Großteil bisher als oberirdischer Parkplatz genutzt wurde, wird mit zwei jeweils fünfgeschossigen Gebäuderiegeln bebaut werden. Dadurch entstehen 48 neue Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3400 m<sup>2</sup>. Die Stellplatzthematik wird über eine Tiefgarage gelöst, in der auch Platz für die oberirdisch wegfallenden Stellplätze sein wird.

Die Grundfläche der beiden neuen Wohngebäude wird kleiner sein, als die des vorherigen oberirdischen Parkplatzes, so dass mehr Raum für Grünflächen mit Rasen und Büschen entsteht und auch mehr neue Bäume gepflanzt werden können als für den Neubau weichen mussten.

Im Zuge des Neubaus wird auch der bereits vorhandene Spielplatz neu gestaltet und die Wege zwischen den Gebäuden werden neu angelegt werden. Dadurch erfährt das gesamte Quartier eine gestalterische Aufwertung.



48 Wohn-einheiten mit Tiefgarage



Nachverdichtungsprojekt in der Brandenburger Straße

# Social media

Was bei der WOBAK los ist, interessiert ihre Mieter:innen – aber auch Eigentümer:innen von Wohnungen in WOBAK-verwalteten Eigentümergemeinschaften, gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter:innen der WOBAK und natürlich die Konstanzer Stadtgesellschaft.

Wer auf dem Laufenden bleiben will, kann der WOBAK auf Instagram oder Facebook folgen. Hier informiert die WOBAK in Text, Bild und Video über ihre Neubau- und Modernisierungsprojekte oder neue Mitarbeiter, teilt Mietergeschichten und Stellenanzeigen und natürlich kommen auch die kleinen Einblicke in den Arbeitsalltag nicht zu kurz.



Facebook



Instagram





Von links nach rechts: Alison Schmitz, Leah Brünesholz, Joel Frei, Hendrik Lippert, Lars Duve, Youssef El Hannach, Christopher Brinkers

# Azubi-Aktuell

---

**A**ls Auszubildender in einem renommierten Unternehmen wie der Wobak schätzt man die Vielseitigkeit und das breite Spektrum an Aufgaben, das einem geboten wird. Die Ausbildung ist sehr praxisorientiert, was einem die Möglichkeit gibt, das theoretische Wissen aus der Berufsschule direkt in der Praxis anzuwenden. Hierbei lernt man schnell, wie man Verantwortung übernimmt und eigenständig arbeitet.

Ein besonderer Vorteil der Ausbildung ist der Einblick in die Wohnungswirtschaft in Konstanz, da man sich dadurch einen Eindruck von der Branche verschaffen kann. Dabei hat man die Chance, unterschiedliche Abteilungen kennenzulernen und in verschiedenen Projekten mitzuarbeiten.

Die Wobak beschäftigt pro Lehrjahr etwa 2-3 Auszubildende, wodurch eine individuelle Betreuung und Unterstützung gewährleistet wird. Momentan befinden sich Frau Brühnesholz, Herr Duve und Herr Brinkers im ersten Lehrjahr. Im zweiten Lehrjahr sind Herr Lippert und Frau Schmitz tätig, im dritten Lehrjahr Herr Frei und Herr El Hannach.

Die Arbeitsatmosphäre im Unternehmen ist sehr angenehm und man fühlt sich hier sehr wohl. Auch die Zusammenarbeit mit den Kolleg:innen und Vorgesetzten ist sehr

professionell und unterstützend. Es wird viel Wert darauf gelegt, dass die Auszubildenden nicht nur fachliche Kenntnisse erwerben, sondern auch die sozialen Kompetenzen weiterentwickeln.

Insgesamt sind wir sehr zufrieden mit unserer Ausbildung in diesem Unternehmen und sind uns sicher, dass wir hier eine solide und fundierte Ausbildung erhalten, die uns für unsere berufliche Zukunft gut vorbereitet.

# Weihnachtsfeier 2022

---

Nach zwei Jahren ohne gemeinsamer Weihnachtsfeier (Covid-19 bedingt), konnte dieses Jahr am 25.11.2022 im Villagio Konstanz gefeiert werden.

In einem festlichen Ambiente wurden die Mitarbeiter:innen mit einem Sektempfang begrüßt. Nach kurzen Plaudereien mit den Kolleg:innen, nahm jeder Platz und Herr Götsch hielt eine Rede zur betrieblichen Situation in diesem Jahr. Anschließend fand das Rahmenprogramm statt, welches unter anderem von uns durchgeführt wurde. Im Zuge dessen entwarf jede/r Auszubildende/r ein Gedicht über ein WOBAK-Objekt, jedoch ohne dieses namentlich zu nennen. Der Clou lag darin, dass Objekt so zu beschreiben, dass die Kollegen/Kolleginnen dieses erraten können. (Beispielhaft haben wir eines unserer Gedichte aus dem hiesigen Abend beigefügt).

Des Weiteren fand anschließend ein Pantomime-Wettstreit zwischen Herrn Götsch, Herrn Lehmann, Herrn Heinrich und uns Auszubildenden statt. Dabei wurden überwiegend Begriffe verwendet, welchen einen betrieblichen/dienstlichen Bezug haben. Im Zuge dieser Aktionen wurde die gesamte Belegschaft vor Ort involviert, da jeder Mitarbeitende die Gelegenheit hatte, die Begriffe zu erraten.

Die Stimmung war danach entsprechend aufgelockert und lebhaft.

Anschließend folgte das Abendessen, bei dem drei verschiedene Hauptspeisen angeboten wurden. Das Essen war fabelhaft und auch die Stimmung nach dem Essen war gut und munter. Abschließend konnten wir noch gemeinsam mit den Kolleg:innen den Abend entspannt ausklingen lassen.

## Georg-Elser-Platz 1

Ich bin ein blaues Objekt mit breiter Fassade  
Vor mir spielen einige Kinder gerade.  
Im Erdgeschoss trifft sich klein und groß.  
Ja in Petershausen bin ich famos.  
Die WOBAK nicht weit weg von mir.  
Na klingelt es bei dir?

(Youssef El Hannach)



# Gemeinsam stark

## Personalbericht

---

Steigende Komplexitäten in allen Aufgabenbereichen der Wohnungswirtschaft führen zu steigender Mehrarbeit und zu hohen Qualifikationsanforderungen an unsere Beschäftigten. Wir können zwar auf ein Team von qualifizierten Mitarbeiter:innen zugreifen, jedoch kämpfen auch wir mit dem aktuellen Fachkräftemangel.

Wir setzen daher vermehrt auf umfassende Entwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen, um die nötigen Kompetenzen im eigenen Hause zu bündeln. Durch regelmäßige Schulungen und Seminare können unsere Mitarbeiter:innen ihr Fachwissen vertiefen und können sich besser auf neue Entwicklungen und Anforderungen der Wohnungswirtschaft einstellen.

Im Geschäftsjahr haben wir unseren Kostenaufwand im Bereich Weiterbildung im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um gute 100 % gesteigert und rund. 42.260,00 € investiert.

In unserem Unternehmen sind derzeit insgesamt 83 Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind 56 Mitarbeiter im Bereich der Verwaltung tätig und 27 Mitarbeiter in unserem Regiebetrieb. Es besteht eine ausgewogene Geschlechterverteilung. Knapp 30 % unserer Beschäftigten arbeitet Teilzeit, um so die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser aufeinander abstimmen zu können.



100% mehr  
Weiterbildung

Aktuell beschäftigen wir 7 Auszubildende und begleiten sie auf ihrem Weg zum Immobilienkaufmann/frau oder Büromanager/in. Eine Ausbildung in unserer Gesellschaft bietet oft eine gute Perspektive für die Zukunft. Wenn die Auszubildenden ihre Ausbildung erfolgreich abschließen, können sie in der Regel eine Übernahme in ein festes Arbeitsverhältnis anstreben und somit langfristig im Unternehmen bleiben.

Im Rahmen unserer Mitarbeiterzufriedenheit planen wir eine Mitarbeiterbefragung zum Thema Führungskräftekultur mit anschließender Führungskräfteklausurtagung.





Ziel soll es sein unser Führungskräfteleitbild konkreter auszuformulieren und das gemeinsame Verständnis von guter Führung im Sinne unserer Werte weiterzuentwickeln. Diesen Prozess wollen wir jetzt anstoßen und freuen uns darauf, im nächsten Jahr darüber berichten zu können.

Wir richten unseren Fokus auf die gute Zusammenarbeit unserer Mitarbeiter:innen. Teammitglieder, die reibungslos zusammenarbeiten sind wie der gut geölte Motor eines Unternehmens. Eine gute Zusammenarbeit steigert nicht nur die Produktivität, sie fördert auch die Beziehungen innerhalb des Teams und schafft eine positive Arbeitsatmosphäre. Nachdem wir unsere Kaffeeküchen ausgebaut und modernisiert haben, möchten wir auch unsere Flure mit kleineren Besprechungsecken ausstatten, damit sie

zu einem Ort werden, an dem Kommunikation stattfindet und Ideen entstehen.

Ein jährlicher Betriebsausflug wie auch unsere gemeinsame Weihnachtsfeier gehören zu unseren regelmäßigen Aktivitäten. Natürlich bleibt auch noch genügend Zeit für spontane Zusammenkünfte in unserem Garten z.B. beim Grillen.

# Ins Gespräch kommen

nach Corona

---

**2022** war für alle Formen des menschlichen Zusammenkommens das Jahr des „Endlich wieder...“ nach Corona. Die Personalversammlung der WOBAK machte da keine Ausnahme: Zum ersten Mal seit 2019 kamen wieder alle Mitarbeiter:innen im Dienstleistungszentrum zusammen, um gemeinsam auf vergangene Erfolge und künftige Herausforderungen zu blicken.

Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch begann in diesem Sinne seinen Bericht mit den Kennzahlen zum Unternehmen – denn wo die WOBAK steht und wie es ihr geht, ist die Basis für alles Folgende.

Dazu gehörten Einblicke in die Bau- und Vermietungstätigkeit: Die WOBAK bleibt der soziale Anker auf dem Konstanzer Mietmarkt und hat dafür in den letzten Jahren ein imposantes Bauprogramm vorgelegt. Klar ist aber: Das Bauen wird in den nächsten Jahren schwerer.

Der vielleicht spannendste Teil für die Mitarbeiter: Die Personalentwicklung. Nach vielen Neueinstellungen und der corona-erzwungenen Pause bei gemeinsamen Veranstal-

tungen galt es viele neue Kolleginnen und Kollegen willkommen zu heißen und kennenzulernen.

Schließlich ging es noch um die großen Herausforderungen für das Unternehmen: Langfristig der Klimaschutz (Warum ist er überhaupt nötig? Was macht die WOBAK bereits? Was steht in den nächsten Jahren bevor?), kurzfristig die Energiepreiskrise, die es für die WOBAK und ihre Mieter sicher, verlässlich und bezahlbar zu bewältigen gilt.

Und weil es die erste Personalversammlung seit Längerem war, durfte auch der gesellige Teil danach nicht zu kurz kommen: Im Garten des Dienstleistungszentrums war genug Gelegenheit für einen Schwatz und ein Getränk mit den Kolleginnen und Kollegen.





Betriebsausflug im Kanu

# Kanu-Tour

**W**er muss schon verreisen, wenn er den See vor der Haustür hat? Nach einer langen Ausflugs-Pause sollte dieses Ereignis wieder begangen werden allerdings mit so viel frischer Luft wie möglich, um die Ansteckungsgefahr möglichst klein zu halten.

So versammelten sich im Juli 2022 rund 80 aktive und ehemalige Mitarbeitende der WOBAK in der Nähe der Wasserschutzpolizei, um in einigen Teamkanadiern zur Sandseele auf der Reichenau zu paddeln. Nach einer kurzen Einweisung durch das Team von LaCanoa verteilten sich die Ausflügler auf die Boote und paddelten vergnügt den Rhein hinunter. Dabei konnte man bei einigen Kolleginnen und

Kollegen bisher unbekannte Fähigkeiten entdecken: Die erfahrene Architektin kann nicht nur gut planen, sondern auch richtig viel über die Landschaft und Ortschaften an beiden Ufern erzählen und ihre Mannschaft richtig antreiben.

An der Sandseele konnten wir uns mit leckeren Burritos, Brezeln und Zopf stärken und anschließend den mühsameren Rückweg rheinaufwärts starten. Schneller als erwartet erreichten alle Paddler das Ziel und fanden auch noch Zeit für ein erfrischendes Bad im Seerhein. Die letzte sportliche Herausforderung des Tages bestand dann in einem Spaziergang zur Anglerstube, wo wir von Christian Siebel und seinem Team mit kühlen Getränken empfangen wurden. Am köstlichen Grillbuffet kamen die müden Paddler wieder zu Kräften und die Berichte am nächsten Morgen über den Muskelkater fielen deutlich milder aus als erwartet.



Mit leckerem Essen...



... und bei sonnigem Wetter hatten alle Spaß



Verabschiedung von Christoph Müller (rechts) durch Oberbürgermeister Uli Burchardt

# Veränderungen

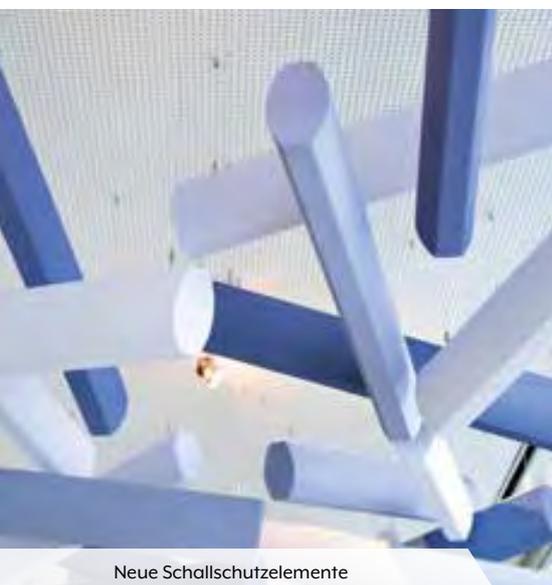
## Schallschutz

### Was nutzt der schönste Besprechungsraum, wenn man einander akustisch nicht verstehen kann?

Diese Frage plagt die Mitarbeiter:innen der WOBAK in einigen Bereichen und so entstand die Idee, gemeinsam mit dem Konstanzner Grafikdesigner Bert Binnig und seinem Homepage-Team „Schallschutz in schön“ zu entwickeln. In einem ersten Schritt wurden nach dem Konzept von Binnig Schallschutzelemente im großen Besprechungsraum der WOBAK aufgehängt. Maler Michael Brüttsch war für die Installation der Elemente verantwortlich. Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch und Mitarbeiter Nico Bächle übernahmen die Feinabstimmung.

## Danke, Christoph Müller!

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 29.11.2022 wurde Christoph Müller nach 12 Jahren Tätigkeit als Aufsichtsrat aus diesem Gremium verabschiedet. Müller war in seiner Funktion als Direktor der Sparkasse Bodensee in den Aufsichtsrat der WOBAK entsandt und musste aufgrund beruflicher Veränderungen dieses Mandat niederlegen. Oberbürgermeister Uli Burchardt dankte Müller für die stets loyale Begleitung durch sehr bewegte Zeiten. Müller betonte bei seinem Abschied, dass ihm die Arbeit im Aufsichtsrat besonders Freude bereitet habe, da er hier greifbare Ergebnisse seines Tuns sehen konnte.



Neue Schallschutzelemente



Bei der Montage

# Organe der Gesellschaft

---

## Gesellschafter

Stadt Konstanz	96%
Sparkasse Bodensee	4%

## Aufsichtsrat

### Aufsichtsrat

- Oberbürgermeister Uli Burchardt  
Stadt Konstanz, Vorsitzender
- Stadtrat Günter Beyer-Köhler,  
selbstständiger Zimmerermeister
- Stadtrat Dr. Heinrich Everke, Arzt
- Stadtrat Jürgen Faden,  
selbstständiger Elektromeister
- Stadtrat Heinrich Fuchs,  
Landwirtschaftsmeister, stv. Vorsitzender
- Stadtrat Daniel Groß, Stadtführer
- Bürgermeister, 2. Beigeordneter  
Karl Langensteiner-Schönborn, Stadt Konstanz
- Stadträtin Anne Mühlhäußer, Lehrerin
- Direktor Christoph Müller, Vorstandsmitglied  
Sparkasse Bodensee (bis 30.11.2022)
- Nils Hoffmann, Stellv. Vorstandsvorsitzender  
Sparkasse Bodensee (ab 28.02.2023)
- Bürgermeister, 1. Beigeordneter  
Dr. Andreas Osner, Stadt Konstanz
- Stadtrat Marvin Pfister, Lehrer
- Stadträtin Zahide Sarikas, Erzieherin
- Stadträtin Anke Schwede, Lektorin
- Stadträtin Verena Vögt, Studentin

## 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:

Titel:	© Man As Thep - stock.adobe.com
Seite 4:	© Leart - stock.adobe.com
Seite 5:	© Sina Ettmer - stock.adobe.com
Seite 7:	© Chris Danneffel - OB Stadt Konstanz © Kevin Kirz - Jens-Uwe Grötsch
Seite 8/9	© pixel_dreams - stock.adobe.com
Seite 13:	© bierwirm - stock.adobe.com
Seite 14:	© Calado - stock.adobe.com
Seite 15:	© Oliver Hanser
Seite 17:	© altanaka - stock.adobe.com
Seite 18/19:	© Igor Udodow - REHAAG GmbH
Seite 26/27:	© Chi-Robin Uba
Seite 29:	© Chi-Robin Uba
Seite 34:	© alotofpeople - stock.adobe.com

