

Geschäftsbericht
2019



Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

Geschäftsbericht 2019

Danke

■ 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 allen weiteren Geschäftspartnern, Institutionen und Einrichtungen.

■ Denn nur durch die partnerschaftliche Kooperation aller Beteiligten konnten die Ziele der Gesellschaft 2019 mit Erfolg umgesetzt werden.



Inhaltsverzeichnis

■ WOBAK	
Kurz & bündig	6
Unsere Ziele	7
Ein erfolgreiches Geschäftsmodell	8
Leben – Wohnen – Wohlfühlen	9
WOBAK in Zahlen	10 – 11
Sauber in die Zukunft	14
Digital ist besser	15
■ Wohnen bei der WOBAK	
Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum	12
Hier wohnt Konstanz	13
■ Projekte	
Fertigstellungen in 2019	16 – 17
Modernisierung	18
Ausblick 2020	20 – 21
Wir gewinnen den deutschen Bauherrenpreis	22 – 23
■ Das können wir für Sie tun	24 – 25
■ Wir über uns	
Zwei neue Prokuristen	26
Wir übernehmen Verantwortung	27
Fit am Arbeitsplatz	28
Ab an die Ruder	29
■ Organe der Gesellschaft / Impressum	30

Kurz & bündig

Gesellschafter	Stadt Konstanz (mit 96 %) Sparkasse Bodensee (mit 4 %)
Gründung	31. Oktober 1924
Bilanzsumme	254.105.757 €
Eigenkapital	54.031.708 €
Zahl der eigenen Wohnungen	4.131
Zahl der eigenen Gewerbeeinheiten	57
Zahl der fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.187
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">■ 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.



Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer



Uli Burchardt, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Unsere Ziele

Es war, ist und bleibt die große Aufgabe unseres Unternehmens, preiswerten Wohnraum für breite Schichten der Konstanzer Bevölkerung zu schaffen. In einer Zuzugsregion mit steigenden Miet- und Immobilienpreisen ist die WOBAK mit 4.131 eigenen Wohnungen und rund 2.200 fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten ein Marktregulativ. Beim gegenwärtig herrschenden Wohnungsmangel, weiter steigenden Mieten und Immobilienpreisen ist der Wohnungsbau ein wichtiges Handlungsfeld in der kommunalen Politik.

Es ist eine der Kernaufgaben der WOBAK, neue Projekte zu entwickeln, innovative Ideen zu realisieren und Konstanz lebenswert zu erhalten. Vor allem der geförderte Wohnungsbau stellt eine Herausforderung dar, denn dieser ist trotz der öffentlichen Förderung oftmals defizitär. Die Förderung aus dem Landeswohnraumförderungs-

programm kann die Baukosten nicht vollständig decken. Die Differenz muss die WOBAK durch ihr additives Geschäftsfeld im Bauträgerbereich kompensieren. Und dennoch wird der für die Stadt so wichtige Wohnungsbau im unteren bis mittleren Preissegment von der WOBAK vorangetrieben.

Als gleichermaßen soziales, umweltbewusstes und wirtschaftlich geführtes Unternehmen erfüllen die Neubauten hohe ökologische Standards, Immobilien im Bestand werden systematisch saniert, um modernen Ansprüchen an Wohnen und Energieeffizienz gerecht zu werden.

Die solide, zukunftsorientierte Ausrichtung der WOBAK führt damit zu einem werthaltigen Wachstum, welches den Gesellschaftern und vor allem der Bürgerschaft der Stadt Konstanz dient.

Ein erfolgreiches Geschäftsmodell

Als engagiertes und erfolgreiches kommunales Wohnungsunternehmen ist die WOBAK seit 1924 ein zuverlässiger Partner der Stadt Konstanz und leistet als beratendes und ausführendes Organ wertvolle Beiträge im Bereich Stadtentwicklung- und Wohnungspolitik. Die unternehmenspolitische Ausrichtung der WOBAK dient dem Gemeinwohl und der Daseinsvorsorge. Im Mittelpunkt stehen dabei die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Wohnungsbestands sowie die Förderung des Baus von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Mit einem eigenen Bestand von 4.131 Wohnungen und 57 Gewerbeeinheiten gehört die WOBAK zu den größeren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Baden-Württemberg.

Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf das Gebiet der Stadt Konstanz, auf welchem sich auch der gesamte Woh-

nungsbestand des Unternehmens befindet. Die WOBAK kann alle auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu zählt u.a. auch die Schaffung von Wohneigentum durch Bauträgermaßnahmen sowie die Fremdverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Mietrecht.

Bei der Realisierung von Bauprojekten sowie bei all ihren Modernisierungsmaßnahmen legt die Gesellschaft Wert auf einen bewussten Umgang mit Ressourcen und setzt bei ihren Energiekonzepten möglichst auf regenerative Energiequellen.

Innovative Modellprojekte wie z.B. Energie-Plus-Häuser, modulares Bauen, eine Seniorenpflegeeinrichtung oder alternative Wohnformen bereichern das umfangreiche Portfolio der Gesellschaft.



Leben – Wohnen – Wohlfühlen

Gesellschaftsverantwortung als zentrale Aufgabe

Tradition bedeutet Langlebigkeit, aber auch moderne Weitsicht

Wir blicken auf eine lange Tradition mit bedeutsamer Vergangenheit zurück. Seit 95 Jahren erbauen und modernisieren wir bedarfsgerechten Wohnraum. Diese Tradition verpflichtet Zukunft zu gestalten. Mit modernsten Arbeitsmitteln und im zeitgemäßen Stil erschaffen wir ein Zuhause für heutige und künftige Generationen.

Qualität und Wohnraum sind unsere Leidenschaft

Wir denken an die Zukunft. Deswegen gestalten wir nachhaltige Lebensqualität mit energieeffizienten Gebäuden,

barrierearmen Wohnungen und gepflegten Grünanlagen. Zusätzliche Dienstleistungen wie Gartenpflege, Reinigungs- und Handwerkerservice runden unser Portfolio ab.

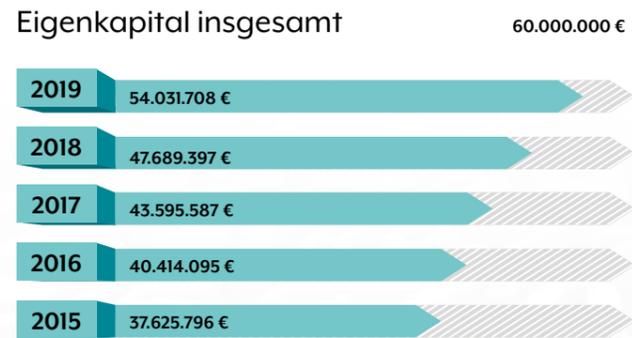
Dies möchten wir in unserer täglichen Arbeit vermitteln. Unser engagiertes und professionelles Mitarbeiterteam steht für Servicequalität und hat stets ein offenes Ohr für die Anliegen unserer Mieterschaft und Kunden.

So werden wir auch in Zukunft als verlässlicher und innovativer Partner einen wertvollen Beitrag zur Stadtentwicklung in Konstanz leisten.

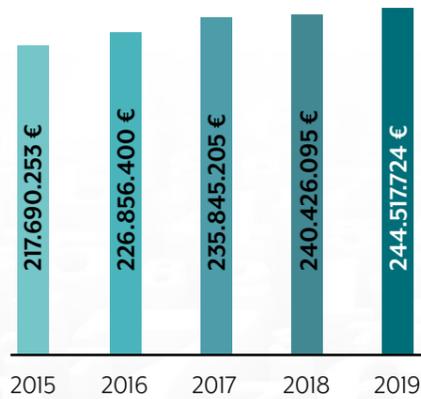


WOBAK in Zahlen

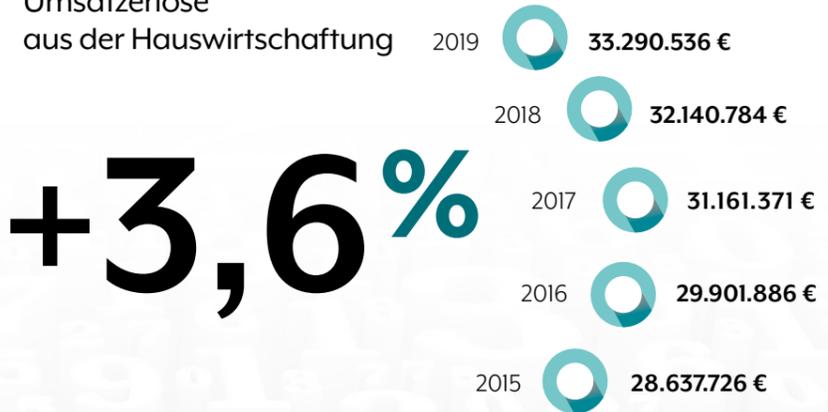
Eigenkapital insgesamt



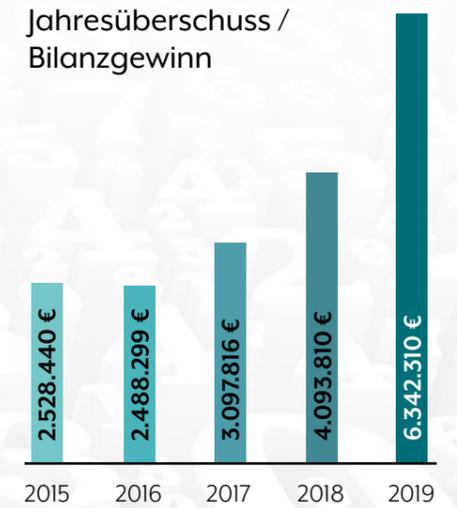
Anlagevermögen



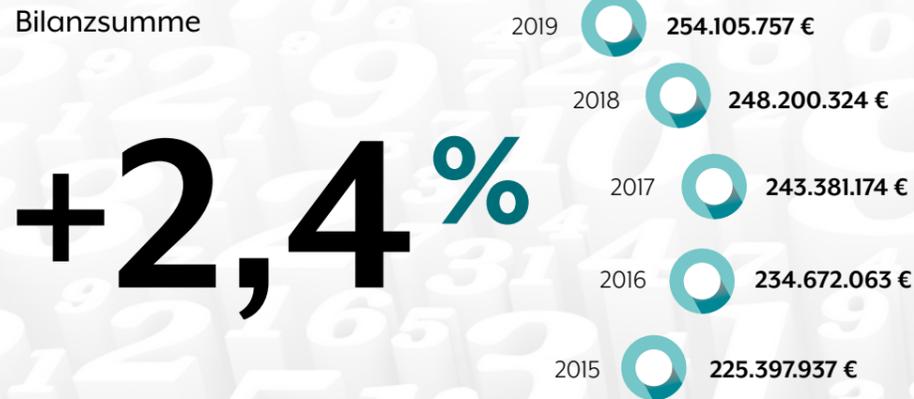
Umsatzerlöse aus der Hauswirtschaftung



Jahresüberschuss / Bilanzgewinn



Bilanzsumme



Zinsen und ähnliche Aufwendungen



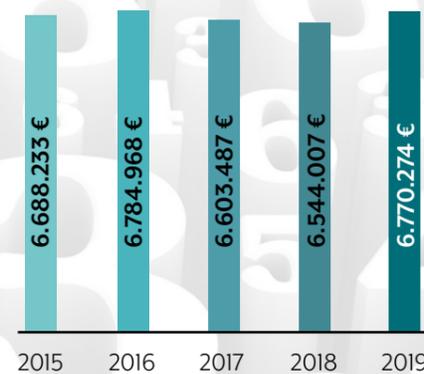
Verbindlichkeiten



Eigenkapital-Quote



Sanierungs-/Modernisierungsaufwendungen

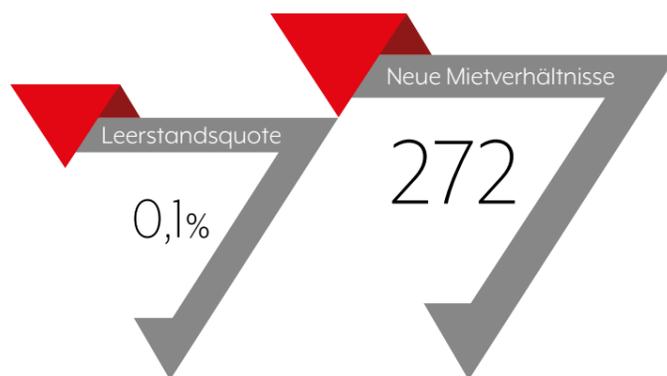


Eigener Wohnungsbestand

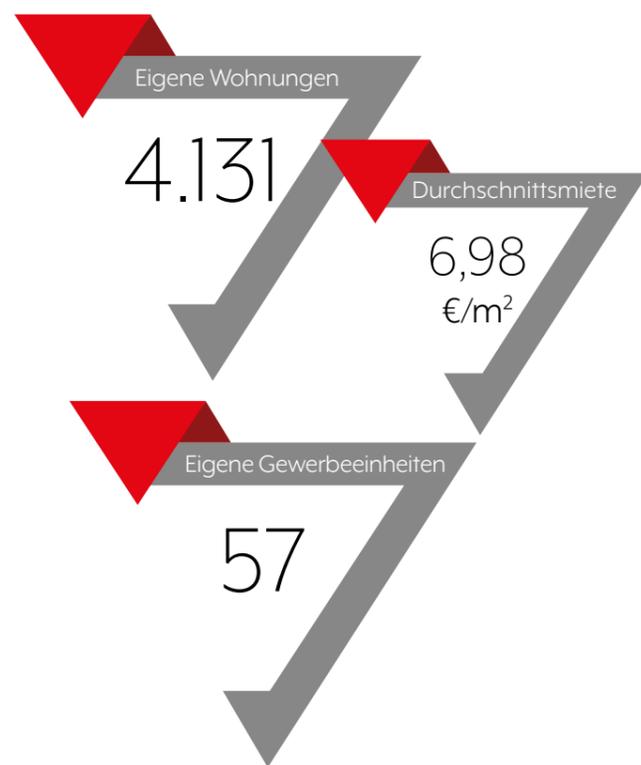


Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum

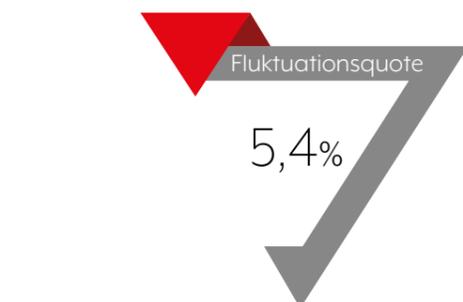
Die Nachfrage nach geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen ist in Konstanz seit jeher auf einem sehr hohen Niveau und übersteigt trotz einer insgesamt regen Bautätigkeit wiederholt das Wohnungsangebot. Vor allem bezahlbarer Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommensbezieher wird in Konstanz zunehmend selten.



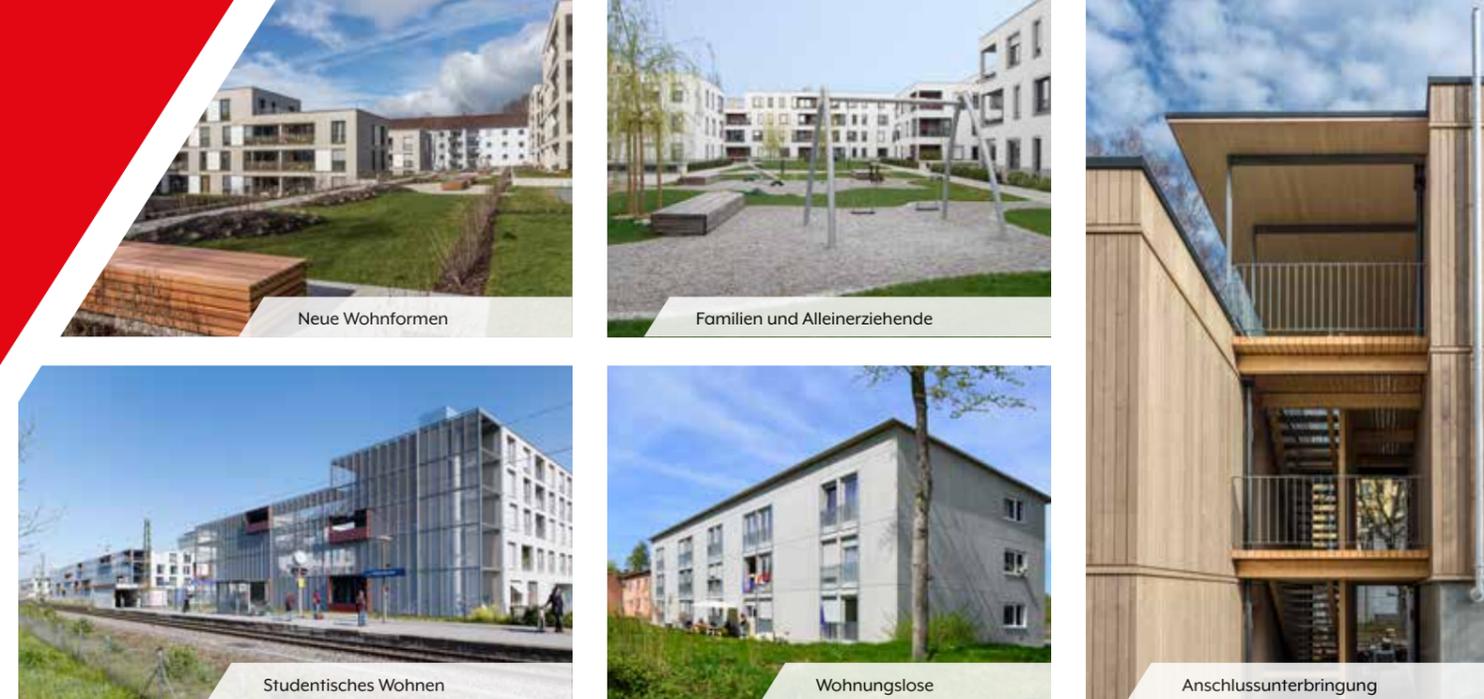
Einen Wohnungsleerstand haben wir nicht zu verzeichnen. Dennoch konnten wir in 2019 durch unsere zwei fertiggestellten Wohnhäuser, durch Mieterwechsel und den Tausch von Wohnungen insgesamt 272 neue Mietverhältnisse begründen.



Mit unseren insgesamt 4.131 eigenen Mietwohnungen, welche zum allergrößten Teil im mittleren und unteren Preissegment angeboten werden, tragen wir mit einer durchschnittlichen Miete von 6,98 €/m² Wohnfläche ganz erheblich dazu bei, dass Konstanz eine Stadt für alle Bevölkerungsschichten ist und bleibt.



Nicht zuletzt auch durch unseren eigenen Regiebetrieb, dessen Mitarbeiter regelmäßig vor Ort in den Wohnanlagen sind und neben den handwerklichen Aufgaben auch immer ein offenes Ohr für unsere Mieterschaft haben, können wir auf eine hohe Zufriedenheit unserer Mieter blicken. Die Zufriedenheit lässt sich u.a. auch an der geringen Fluktuationsquote von 5,4 % ablesen.



Hier wohnt Konstanz

Angesichts großer Emotionalität in der wohnungspolitischen Debatte kommt es zunehmend darauf an, verantwortliches und engagiertes Handeln auch belegen zu können. Hier können wir selbstbewusst auftreten, vor allem im Hinblick auf unser traditionell hohes Engagement im geförderten Wohnungsbau. Doch um dauerhaft durch einen Neubau im geförderten Wohnungsmarkt zur Entlastung des mittleren und unteren Preissegments beitragen zu können, ist eine attraktive und verlässliche Förderpolitik im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms notwendig. Viele Konstanzer Bürger profitieren vom Angebot des verbilligten Wohnraums in der Stadt. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird unvermindert anhalten. Die Folgen der Zuwanderung aus verschiedensten Gründen und einer Vielzahl an Lebensentwürfen beeinflusst unser facettenreiches Angebot an Wohn- und Lebensraum.

Beispielhaft stehen diese Projekte für eine Vielzahl gleichartiger Realisationen

- **Studentisches Wohnen** | Bahnhof Petershausen
Wohn- und Nutzfläche von 6.000 m² 143 Studentenzimmer sowie 18 Wohnungen mit jeweils 3-5 Zimmern
- **Familien und Alleinerziehende** | Bruder-Klaus-Straße
Wohn- und Nutzfläche von 8.200 m² mit 109 Mietwohnungen, großer Gemeinschaftsraum
- **Neue Wohnformen** | Zähringer Hof
Wohn- und Nutzfläche 7.026 m², seniorenrechtliche Wohnungen in Kooperation mit dem gemeinnützigen Verein „Aufwind e.V.“. Der Verein setzt sich dafür ein, neue Wohn- und Lebensformen für Menschen im Alter 50+ zu schaffen.
- **Anschlussunterbringungen** | Schottenstraße
Wohn- und Nutzfläche 330 m²
- **Wohnungslose** | Mühlenweg II
Wir engagieren uns überall, wo es auf dem freien Markt kein Angebot gibt.



Sauber in die Zukunft

Die WOBAK und der Klimaschutz

Klimaschutz ist eine der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Um Treibhausgasemissionen einzusparen und die Klimakrise zu bewältigen, kommt es auf alle an – auch auf den Gebäudesektor. Die WOBAK bekennt sich zu ihrer Verantwortung für einen lebenswerten Planeten – jetzt und in der Zukunft. Dafür haben wir bereits zahlreiche Maßnahmen eingeleitet:

Auf den Gebäuden der WOBAK wird sauberer Strom produziert. Alle Photovoltaikanlagen auf WOBAK-Dächern zusammen bedecken die Fläche von elf Handballfeldern! Dazu nehmen wir Experten für die Stromerzeugung als Partner mit ins Boot – allen voran die Stadtwerke Konstanz.

Auch die Heizwärme vieler WOBAK-Wohnungen ist erneuerbar. Wir nutzen die Wärme der Sonne (Solarthermie), des Abwassers, des Erdinneren (Geothermie), der Umgebungsluft (Luft-Wasser-Wärmepumpe) und von erneuerbaren Brennstoffen wie Holzpellets und Biogas. Zusätzlich bauen wir effiziente Wärmenetze auf und schließen weitere Wohnungen an die bestehenden Netze an. Die Vielzahl der Ansätze zeigt aber auch: Patentrezepte gibt es nicht. Wir müssen Lösungen für den Einzelfall finden.

Unsere Neubauten genügen hohen Anforderungen. Im Regelfall bauen wir im KfW-Effizienzhausstandard 55. Aber Häuser sind langlebig, und so müssen wir auch unseren Bestand, der Jahrzehnte – manchmal Jahrhunderte! – alt ist für die Zukunft fitmachen. Dafür dämmen wir Außenwände, Keller- und Geschosdecken und tauschen die Fenster und Heizungen aus.

Mit diesen Maßnahmen sparen wir im Vergleich zu 1990 bereits 61% unserer Treibhausgasemissionen ein, wie ein von uns beauftragtes CO₂-Monitoring ergeben hat. Jetzt gilt es, den Schwung bei Neubau und Bestandssanierung aufrechtzuerhalten.

Einen wichtigen Faktor haben wir aber nicht selbst in der Hand: Wir können Häuser nur bauen und sanieren. Wie sie genutzt werden, obliegt unseren Mietern. Jeder einzelne kann Treibhausgasemissionen einsparen: Durch richtiges Heizen und Lüften, sparsame Geräte, die nach Gebrauch ausgeschaltet oder ausgesteckt werden und der Abschluss eines Ökostromvertrages leistet jeder seinen persönlichen Beitrag zum Klimaschutz.

„Digital ist besser“

Digitale Prozesse bei der WOBAK

„Die Idee ist gut, aber die Welt noch nicht bereit“, sang die Indieband Tocotronic vor 25 Jahren. So geht es der Wohnungswirtschaft manchmal mit der Digitalisierung. Grundsätzlich verheißt die Digitalisierung mehr Effizienz, Flexibilität, Nachvollziehbarkeit für das Wohnungsunternehmen, seine Mieter und Dienstleister. Aber die Umsetzung ist nicht so einfach, wenn jahrzehntelang geübte Prozesse umgestellt werden. Die WOBAK betrachtet Digitalisierung daher als Mammutaufgabe für alle Abteilungen – aber eine, von der unsere Wettbewerbsfähigkeit als modernes Wohnungsunternehmen entscheidend abhängt.

Eine grundlegende Voraussetzung für digitales Arbeiten sind natürlich digital verfügbare Dokumente. Daher archivieren wir seit 2019 wichtige Dokumente digital. Bestehende Dokumente, wie unsere Mieterakten als Herzstück der Hausverwaltung, werden nachträglich digitalisiert. Dabei ist es uns besonders wichtig, die verbesserten Zugriffsmöglichkeiten auf personenbezogene Daten mit angemessenen Maßnahmen zum Schutz dieser Daten zu begleiten.

In der Kommunikation mit unseren Mietern wollen wir einen einheitlichen Prozess der Bearbeitung von Anliegen einrichten. Egal, ob ein Mieter z.B. einen Schaden in der Wohnung telefonisch, per Mail, über unsere Website oder in Zukunft auch per App meldet, der Vorgang wird künftig gleich in unserem System erfasst und bearbeitet.

Auch intern werden wir uns besser abstimmen können. Indem mehr und mehr Informationen in unser zentrales ERP-System (Enterprise Resource Planning, also Verwaltung von Unternehmensressourcen) übertragen werden, dient dieses zunehmend als personen- und abteilungsübergreifende Datenbank für Technik, Finanzen und Verwaltung.

Das entschlossene Vorgehen der WOBAK würde sicher auch Tocotronic gefallen. Denn wie hieß das Album, auf dem das eingangs genannte Lied veröffentlicht wurde? – „Digital ist besser“.

Fertigstellungen in 2019

Sankt-Katharinen-Weg 9

Nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes wurde zu Beginn des Jahres 2018 mit dem Neubau begonnen. Es entstanden fünf freifinanzierte Mietwohnungen mit rund 400 qm Wohnfläche in einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach. Das Wohngebäude und der Carport wurden Anfang 2019 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. In den beiden Normalgeschossen befinden sich je eine Vierzimmerwohnung mit ca.

96 qm und eine Zweizimmerwohnung mit ca. 50 qm Wohnfläche. Im Dachgeschoss ist eine großzügige Wohnung mit ca. 110 qm Wohnfläche entstanden. Die Kombination der Wohnungsgrößen auf einem Stockwerk würde bei entsprechender Nachfrage und Vermietung auch ein Mehrgenerationen-Wohnen erlauben, indem die größere Wohnung an eine Familie mit Kindern und die kleinere an ein Eltern-/Großelternpaar vergeben würde.



Mittelweg 39 - 41

Auf dem 2.399 qm großen Grundstück an der Ecke Mittelweg/Freibürgleweg wurde die Projektentwicklung mit insgesamt 28 Wohneinheiten in zwei viergeschossigen Baukörpern auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 28 Stellplätzen fertiggestellt. Das Investitionsvolumen des Bauvorhabens betrug rd. 7.570 TEURO, die Bauzeit 18 Monate. Entsprechend dem gesellschaftlichen Auftrag der WOBAG wurden 75 % der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau bei gleichzeitiger sozialer Durchmischung der Bewohner geplant.

Die verschieden großen Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2.228 qm Wohnfläche wurden komplett vermietet.

Energetisch wurden die Gebäude im KfW 70-Standard hergestellt. Im Rahmen des Contracting wird die Dachfläche für eine Photovoltaik-Anlage von den Stadtwerken Konstanz genutzt.



Modernisierung



Tiefgarage nach der Sanierung



Zur Wert- und Bausubstanzerhaltung der 4.131 Wohnungen führt die WOBAK fortlaufend Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, in Gebäuden und um Gebäude durch. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung von bauordnungsrechtlichen, außenräumlichen, baulichen, wohnraum-spezifischen und energetischen Aspekten. Das Spektrum der Maßnahmen ist vielfältig: Von der Sicherung von Flucht- und Rettungswegen, über die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen wie Fahrradunterstellplätze zur Quartiersverbesserung, Herstellung zeitgemäßer Bäder im Bestand während Wohnraumnutzung und Fassadenverbesserungen durch den Einbau energieeffizienter Fenster sowie Wärmedämmverbundsystemen nach neusten Regeln der Technik und Gesetzgebungen bis hin zu Sanierungen aufgrund winterlichem Nässeeintrag beschädigter Tiefgaragen. Fortlaufend werden in Modernisierungsmaßnahmen durchschnittlich rund 7 Mio. €, in 2019 rund 6,8 Mio. €, investiert.

Beispielhaft:

Tiefgaragensanierung Berchenstraße/Elberfeldstraße

Die Tiefgarage in der Berchenstraße/Elberfeldstraße ist eine Quartiersgarage für 65 Wohneinheiten. Von den insgesamt 79 Stellplätzen werden einige auch fremdvermietet. Die 1992 errichtete Tiefgarage musste aufgrund von Chlorideintragungen durch die parkenden Fahrzeuge und dem dafür typischen Schadensbild großflächig saniert werden. Die betontechnologische Sanierung wurde durch einen zertifizierten sachkundigen Planer für Betoninstandhaltung geplant und durch einen spezialisierten Betrieb ausgeführt. Nach Sanierung sind die tragenden und sonstigen Betonteile vor weiterer Lochfraßkorrosion und entsprechenden Schadensentwicklungen ausreichend geschützt.

Investition
6,8
Mio.



Ausblick

Die von der WOBAK initiierten Realisierungen werden im Rahmen möglicher Finanzierungen in größtmöglichen Qualitätsstandards geplant und umgesetzt. Für einen Stadtwert, einen Gebäudewert und einen Wohnwert – somit für Bürgerwerte. Um dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden, achtet die WOBAK besonders auf erkennbare Architektur, Varianten von Grundrissen für unterschiedlichste Nutzergruppen, nachhaltige Energiekonzepte und modernste Energiegewinnungsmethoden wie Solar-, Geothermietechnik und quartiersversorgende Nahwärmesysteme.



In 2019 hat die WOBAK mit dem Bau folgender Projekte begonnen:

- Altenpflegeeinrichtung Jungerhalde mit 60 Pflegeplätzen
- Wohnbebauung Am Pfeiferhölzle mit 59 geförderten und 24 freifinanzierten Wohnungen
- Wohnbebauung Kuhmoosweg mit 15 geförderten und 9 freifinanzierten Wohnungen
- Wohnbebauung Gottfried-Keller-Straße mit 27 geförderten Wohnungen
- Wohnbebauung Bärlappweg mit 6 Eigentumswohnungen

Diese Projekte werden alle Ende 2020 bis Mitte 2021 bezugsfertig sein.



Spatenstich Kuhmoosweg



Altenpflegeeinrichtung Jungerhalde



Visualisierung Bärlappweg



Spatenstich Gottfried-Keller-Straße



Am Pfeiferhölzle

In unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung befinden sich weitere Projekte:

- Stadtteilquartier Marienweg mit 40 teils geförderten Mietwohnungen sowie 12 Eigentumswohnungen
- Wohngebäude Thingoltstraße mit 18 freifinanzierten Mietwohnungen sowie 2 Eigentumswohnungen
- Wohngebäude Wollmatinger Straße mit 16 geförderten und 4 freifinanzierten Mietwohnungen
- Sonnenbühlstraße mit 63 Wohnungen zur Anschlussunterbringung in Modulbauweise
- Luisenstraße mit 45 Wohnungen zur Anschlussunterbringung in Modulbauweise
- Leipziger Straße mit 16 Wohnungen für Wohnungslose

Diese Projekte sind für einen Realisierungsbeginn in 2020 bis Anfang 2021 in Vorbereitung.

Sämtliche Projektentwicklungen werden unter energetischen Aspekten und entsprechenden Anforderungen des



Wohnungsmarktes in verschiedenen KfW-Standards geplant und ausgeführt.

Mit den im Bau befindlichen und zum Bau anstehenden Projektentwicklungen realisiert die WOBAK insgesamt 416 Wohneinheiten und trägt damit weiter wesentlich zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes bei.

Wir gewinnen den Deutschen Bauherrenpreis



Gesamtansicht von Außen



Preisverleihung in Berlin



Innenansicht Goethestraße



Architekt Hannes Mayer

Die WOBAK hat den begehrtesten Wohnungsbaupreis in Deutschland gewonnen: Für das innovative Nachverdichtungsprojekt, auf einem Parkdeck in der Goethestraße Reihenhäuser zu errichten, gab es den Deutschen Bauherrenpreis fürs Thema „Hybridgebäude und Nutzungsmischung“. Der Preis wurde im Februar in Berlin verliehen.

Außergewöhnlich für eine solche städtische Nachverdichtungsmaßnahme: Nicht nur sind neue Wohnungen in attraktiver Lage für sechs Familien entstanden. Auch für die Bewohner der angrenzenden Bestandsgebäude entsteht ein Mehrwert, weil die neuen Häuser Lärmschutz und Abgrenzung zur stark befahrenen Wollmatinger Straße geben. Ihre eigenen Terrassen sind verglast. Das bietet Schutz vor dem Straßenlärm und zugleich einen Ausblick auf den Seerücken.

Auch energetisch ist das Projekt vorbildlich: Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, Strom liefern unter anderem Photovoltaikanlagen auf dem Dach. Die

Gebäude wurden in Holzhybridbauweise errichtet. Bei dem Projekt war die WOBAK nicht nur Bauherr, sondern auch die architektonische Planung wurde von der WOBAK übernommen (Projektarchitekt: Hannes Mayer).

„Bei der WOBAK bringen wir Wirtschaftlichkeit, Bauqualität und Innovation zusammen. Damit schaffen wir Mehrwerte für die Stadtgesellschaft“, so Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch. „Schön, wenn ein Preis das würdigt.“

Der Deutsche Bauherrenpreis ist der wichtigste Fachpreis für Wohnungsbau in Deutschland. Mit ihm werden Projekte ausgezeichnet, die im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Städtebau, Freiraumplanung, Architektur, Energieeffizienz und Klimaschutz, Bauprozess und -logistik, sozialen Anspruch sowie Kooperationen und innovative Konzepte der Zusammenarbeit vorbildlich sind. Der Preis wird alle zwei Jahre vom Deutschen Städtetag, dem Bund deutscher Architekten und dem wohnungswirtschaftlichen Verband GdW verliehen.

Beurteilung der Jury

Auf dem Parkdeck eines zweigeschossigen Bestandsparkhauses, in die Jahre gekommen und in Teilen ungenutzt, sind sechs neue Familienwohnungen in Reihenhäuserstruktur entstanden. Die architektonisch wohltuend rhythmisierten Baukörper reihen sich zu einem geschlossenen Baukörper in Holzfertigbauweise und ermöglichen ein lärmabgeschirmtes Wohnen mit privaten Außenbereichen an der straßenabgewandten Seite.

Durch die Gebäudekubatur mit gut proportionierten Vor- und Rücksprüngen entstehen private Innenhofbereiche, die zum individuellen Gestalten und zur Kommunikation einladen. Gleichzeitig bieten die kleinen Gartenbereiche offene Kommunikationsmöglichkeiten.

Die zweigeschossige Bebauung auf dem Bestandsparkdeck bildet eine neue, städtebauliche Figur entlang der viel befahrenen Straße, die zum einen mit ihrer Hybridbauweise die Stadtstruktur belebt und zum anderen die

Wohnsituation der dahinterliegenden Bestandswohnbauten verbessert.

Das Projekt ist auch in energetischer Hinsicht vorbildlich: Die Wärmezeugung erfolgt aus einem bestehenden Blockheizkraftwerk, die Stromversorgung wird unter anderem über auf dem Dach installierte Photovoltaikanlagen gesichert. Das Projekt in Konstanz zeigt beispielhaft, wie in Zeiten von knappen Baulandressourcen auch unter städtebaulich schwierigen Rahmenbedingungen nachhaltiges Bauen gelingen kann. Der Hybridbau ist eine richtige Antwort zur Schaffung von Wohnraum ohne weiteren Flächenverbrauch und lädt zur landesweiten Nachahmung ein.

Das können wir für Sie tun!

Wir verwalten Wohnungseigentum und Vermietungsobjekte und unterstützen Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie

Neben der Bewirtschaftung und dem Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes bieten wir auch eine weitreichende Betreuung von Immobilieneigentum für Dritte an. Für die Stadt Konstanz sowie für private und institutionelle Anbieter verwalten wir verschiedenste Liegenschaften sowohl nach dem Wohnungseigentumsgesetz als auch nach dem geltenden Mietrecht. Auch unterstützen wir im Rahmen von Makleraufträgen beim Verkauf von Wohneigentum.

Unser Leistungsspektrum umfasst hierbei:

- die Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften,
- die Verwaltung von gewerblich genutzten Objekten,



- die Mietverwaltung für einzelne Wohnungen in Form der Sondereigentumsverwaltung,
- die Mietverwaltung für komplette Häuser, welche sich im Eigentum eines Investors befinden sowie
- die Unterstützung bei Verkaufsabsichten im Rahmen eines Maklerauftrages.

Unserer Kompetenz und Erfahrung vertrauten im Berichtsjahr:

- 79 Wohn- und Teileigentümergeinschaften mit 1.441 Wohn- und Gewerbeeinheiten,
- 125 Wohnungseigentümer, für welche wir die Mietsonderverwaltung übernommen haben,

- 24 private Hauseigentümer mit rund 334 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie
- 7 öffentliche und institutionelle Anbieter mit 287 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Insgesamt haben wir damit im Jahr 2019 für öffentliche, private und institutionelle Anbieter 2.187 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet.

Aufgrund unseres großen Verwaltungsbestands, zusammen mit dem eigenen Wohnungsbestand immerhin rund 6.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, haben wir überzeugende Argumente bei der Verhandlung von Preis- und Rahmenvereinbarungen mit verschiedensten Handwerkern, Medienversorgern und Versicherungsunternehmen.



Durch unser Angebot unsere Kunden bei Verkaufsabsichten im Rahmen eines Maklerauftrages zu unterstützen, ergeben sich viele Synergieeffekte, gerade von Immobilien, welche bereits von uns im Rahmen der Wohnungs- und Teileigentums- als auch im Rahmen der Mietverwaltung betreut werden. Uns liegen dadurch i.d.R. alle notwendigen Informationen und Unterlagen zum Verkaufsobjekt bereits vor, sodass unsere Kunden wenig Zuarbeit leisten müssen und ein schneller Verkaufserfolg möglich wird.



Gerne unterstützen wir natürlich auch beim Verkauf von Immobilien, welche zuvor nicht durch uns verwaltet wurden. Auch hier können wir durch unsere Erfahrung und Expertise zu einem schnellen Verkaufserfolg beitragen.



Zwei neue Prokuristen



Susanne Deggelmann



Thomas Gerwatowski

Kontinuierlich wachsend entwickelt sich die WOBAK weiter. Vor kurzem gab es erfreuliche Veränderungen im Personbereich.

Nach Beschluss im Aufsichtsrat wurde Frau Susanne Deggelmann und Herrn Thomas Gerwatowski mit Wirkung zum 28.02.2020 die Gesamtprokura übertragen. Sie vertreten die WOBAK künftig gemeinsam.

Die Geschäftsleitung gratulierte den Kollegen herzlich zur neuen Vollmacht und wünschte ihnen für ihre verantwortungsvollen Aufgaben weiterhin viel Erfolg für die Zukunft.

Die frischgebackenen Prokuristen sind in diversen Führungspositionen und Bereichen der Gesellschaft erfolgreich tätig.

Frau Susanne Deggelmann, geboren 25. Januar 1973 in Konstanz, verheiratet, 2 Kinder ist als Bilanzbuchhalterin und Leiterin der Finanzbuchhaltung bereits seit 2004 für die Gesellschaft tätig.

Herr Thomas Gerwatowski, geboren 10. Mai 1964 in Basel/Schweiz, verheiratet, ist als Architekt und Bauassessor mit langjähriger Erfahrung in der Immobilien- und Projektentwicklung verschiedener renommierter Unternehmen seit 2019 Leiter der technischen Abteilung der Gesellschaft.



Unsere neue Kaffeeküche ist zum Wohlfühlen

Wir übernehmen Verantwortung

Unsere gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Basis unseres Erfolgs. Wir legen viel Wert auf die Mitarbeiterzufriedenheit, um eine langfristige Zusammenarbeit zu erreichen. Dies gelingt durch ein ansprechendes Arbeitsumfeld mit anspruchsvollen Aufgaben, kontinuierlichen Weiterbildungen und attraktiven Sozialleistungen. Die Möglichkeit, sich aktiv über Themen wie Führungsverhalten, Strategieumsetzung und Arbeitsumfeld äußern zu können, wird von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr geschätzt. Ein ausgeprägter Teamgeist, abteilungsübergreifende Zusammenarbeit und flache Hierarchien prägen unseren Arbeitsstil.

Hier fühlen wir uns wohl

Entsprechend unserer Unternehmensphilosophie wollen wir Kommunikationstreffpunkte für den Informationsaustausch der Mitarbeiter schaffen. In diesem Sinne wurde unsere Kaffeeküche entsprechend der Ansprüche an eine zeitgemäße Gestaltung modernisiert.

Die Kaffeeküche wird von allen Mitarbeitern gerne genutzt. Ob gemeinsam die Mittagspause zu verbringen, Geburtstage zu feiern oder zu einem kurzen Austausch an der Kaffeemaschine. Geplant sind auch schon gemeinsame Koch-Events.

Mitarbeiter / Geschäftsbereich

■ Teilzeitbeschäftigte | ■ Vollzeitbeschäftigte



Mitarbeiter im Regiebetrieb



Technische Mitarbeiter



Kaufmännische Mitarbeiter



Fit am Arbeitsplatz

Im Rahmen unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements haben wir die „Bewegte Pause“ in Kooperation mit der Stadt Konstanz eingerichtet. Dabei handelt es sich um ein ganzheitliches Bewegungskonzept zur Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz. Der Arbeitsalltag im Büro findet größtenteils im Sitzen statt. Diese Belastungen sollen ausgeglichen werden, um Verspannungen und Beschwerden zu reduzieren und vorzubeugen. Oftmals helfen schon kleine Übungen, um für Entspannung und eine andere Körperhaltung zu sorgen. Also kein langes Umziehen und Schwitzen!

Wurde dieses Angebot zu Beginn nur sehr verhalten genutzt, kamen nach und nach immer mehr Kolleginnen und Kollegen hinzu, um gemeinsam neue Energie zu tanken. Es musste schon bald ein größerer Raum gefunden werden, um genügend Platz für alle Teilnehmer zu haben.

Und es steckt noch mehr dahinter.....

Neben dem körperlichen und psychischen Ausgleich fördert die Bewegte Pause das soziale Miteinander in der Abteilung und stärkt den Zusammenhalt. Das Bewegungsprogramm schafft eine angenehme und lockere Atmosphäre zwischen den Teilnehmern und verknüpft Bewegung mit Spaß.

Vitaminkick am Arbeitsplatz

Neu eingeführt haben wir auch unseren Obstkorb, der wöchentlich direkt in unsere Kaffeeküchen geliefert wird.



Ab an die Ruder!

Außerhalb der täglichen Routine am Arbeitsplatz bietet der Betriebsausflug die Möglichkeit, das Arbeitsklima aufzulockern und das Verhältnis der Mitarbeiter untereinander zu verbessern.

Ein besonderes Erlebnis war unser diesjähriger Betriebsausflug nach Tiergarten an der Donau. Mit Weißwurstfrühstück bei Ankunft und Grillbuffet vom Smoker am Nachmittag waren wir bestens versorgt. Nach einer kurzen Einweisung über die Strecke, Naturschutz und Paddeltechnik hieß es „an die Ruder“.

Bei der Kanufahrt waren vor allem Geschicklichkeit aber auch Ausdauer und Teamgeist gefragt. So hatten wir an diesem Tag nicht nur viel Spaß miteinander, sondern gewannen auch einiges an Erkenntnissen und Erfahrungen hinzu.



Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Konstanz	96%
Sparkasse Bodensee	4%

Aufsichtsrat

- Oberbürgermeister Uli Burchardt, Stadt Konstanz, Vorsitzender
- Stadtrat Heinrich Fuchs, Landwirtschaftsmeister stv. Vorsitzender
- Stadtrat Herbert Weber, technischer Angestellter i. R. bis 26.05.2019 (stv. Vorsitzender)
- Stadtrat Günter Beyer-Köhler, selbstständiger Zimmerermeister
- Stadtrat Thomas Buck, Dipl. Physiker, bis 26.05.2019
- Stadtrat Dr. Heinrich Everke, Arzt
- Stadtrat Jürgen Faden, selbstständiger Elektromeister
- Stadträtin Verena Faustein, Studentin, ab 01.10.2019
- Stadträtin Sabine Feist, Architektin, bis 26.05.2019
- Stadtrat Daniel Groß, Stadtführer, ab 01.10.2019
- Stadtrat Stephan Kühnle, Universitätsangestellter, bis 26.05.2019
- 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, ab 01.10.2019
- Stadtrat Jürgen Puchta, Arzt, bis 26.05.2019
- Stadträtin Zahide Sarikas, Erzieherin, ab 01.10.2019
- Stadträtin Anke Schwede, Lektorin, ab 01.10.2019

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: 075 31 98 48-0 | Telefax: 075 31 98 48-50
E-Mail: info@wobak.de
Internet: www.wobak.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch

Redaktionsteam:

Christa Eisermann, Martin Löhle

Layout, Gestaltung und Druck:

Werbezentrum Bodensee OHG
Markthallenstraße 5 | D-78315 Radolfzell
hallo@werbezentrum-bodensee.de
www.werbezentrum-bodensee.de

Fotos:

WOBAK, Hans Leibbrand, Michael Moser
Seite 1, 31: © yewkeo - stock.adobe.com
Seite 4: © BillionPhotos.com - stock.adobe.com
Seite 5: © jirsak - stock.adobe.com
Seite 9: © drubig-photo - stock.adobe.com
Seite 10,11: © agrarmotive - stock.adobe.com
Seite 14: © coldwaterman - stock.adobe.com
Seite 15: © MH - stock.adobe.com
© yurolaitsalbert - stock.adobe.com
Seite 24: © Robert Kneschke - stock.adobe.com
Seite 25: © amnaj - stock.adobe.com
Seite 28: © lily - stock.adobe.com
Seite 29: © dwi - stock.adobe.com



