

# KONSTANT

KUNDENMAGAZIN DER WOBAK



**Vorausschauend:**

Warum die WOBAK auf den Nachwuchs setzt

**Verantwortungsvoll:**

Was WOBAK-Aufsichtsrat Heiner Fuchs bewegt

**Vorsorglich:**

Wie es sich auch im Alter gut wohnen lässt

# LIEBE LESER:INNEN



**mögen Sie lieber lineares Fernsehen oder Streaming on Demand? Facebook oder TikTok? Die gedruckte KONSTANT oder die digitale? Ihre Antwort könnte davon abhängen, zu welcher Generation Sie gehören.**

Generationserfahrungen prägen aber nicht nur unsere Vorlieben beim Medienkonsum, sondern unser gesamtes Leben und Erleben. Das Wohnen – und die WOBAK – sind da keine Ausnahme. In dieser Ausgabe der KONSTANT erzählen wir darum Generationengeschichten von den Erfolgen unserer Azubis bis zum Umbau fürs Wohnen im Alter. Besonders spannend sind diese natürlich immer dann, wenn – bei der WOBAK, auf dem Fuchshof oder bei der Fasnacht – die Generationen aufeinandertreffen.

Bei aller Prägekraft der Generationen: Alles erklären sie nicht. Insofern bin ich kein Freund davon, großen Gruppen von ganz unterschiedlichen Menschen ein einheitliches Etikett anzuheften, wie das in zahlreichen Medienberichten vor allem über die Jüngeren geschieht.

Meine eigene Generation, die in den 1980er und 1990er Jahren erwachsen wurde, hat man damals oft als „Null-Bock-Generation“ bezeichnet. Ich glaube aber, dass wir genau so motiviert wie die Jugendlichen vor und nach uns waren. Insofern darf man auch den Etikettierungen der heutigen Jugendlichen und jungen Erwachsenen – von der angeblich handysüchtigen Generation Smartphone bis zur vermeintlich überempfindlichen Generation Snowflake – mit gelassener Skepsis begegnen.

Also: Lassen Sie uns nicht aufs Etikett schauen – sondern auf die Menschen dahinter!

Ihr

Jens-Uwe Götsch

**KONSTANT**  
WOBAK Städtische Wohnungs-  
baugesellschaft mbH Konstanz

Benediktinerplatz 7  
78467 Konstanz

V.i.S.d.P.: Malte Heinrich  
**Redaktion:** Malte Heinrich, Claudia  
Ladwig, Ina Siebert, Anne Storm  
**Layout, Lektorat, Satz:**  
Die Regionauten, Konstanz  
**Druck:** ZABELDruck GmbH,  
Radolfzell  
**Titelfoto:** shutterstock



## BAUPROJEKT BRANDENBURGERSTRASSE

2022 wurden in Konstanz 324 Wohnungen neu gebaut – jede fünfte davon von der WOBAK. Und seit diesem Sommer bauen wir nochmal 48 Mietwohnungen in Wollmatingen. Mehr zu diesem Projekt auf Seite 6.



## ENDE EINER ÄRA?

Jahrzehntelang war Bauen in Deutschland günstig. Warum damit wohl erst mal Schluss ist und was das für die Wohnungsbranche und die WOBAK bedeutet, lesen Sie auf Seite 8.



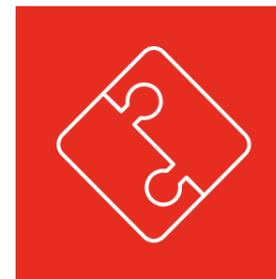
## GENERATIONSWECHSEL BEI DER WOBAK

Der eine hat schon 40 Jahre WOBAK hinter sich, der andere legt erst richtig los: Joachim Lehmann und Malte Heinrich unterhalten sich auf Seite 20 über berufliche Weichenstellungen, korrekte Dienstkleidung, beschichtetes Faxpapier und die Konzentration aufs Wesentliche.



## HO NARRO

Die Fasnacht hat in Konstanz Tradition. Mario Böhler macht sich dafür stark, dass das so bleibt. Im Gastbeitrag auf Seite 22 erzählt der jüngste Präsident des zweitältesten Narrenvereins, wie sich die junge Generation für die Fasnacht begeistern lässt.



## FRÜHER WAR ALLES ANDERS!?

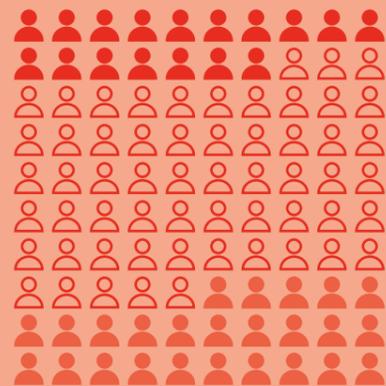
Lustige Vornamen, kleine Wohnungen und ein bisschen weniger Taschengeld: Die WOBAKNOBELEI auf Seite 30 verrät, wie das Leben vor 50 Jahren so war.

# EINE LEBENDIGE STADT FÜR ALT UND JUNG

Generationenwechsel: Seit der Gründung 1924 hatte die WOBAK

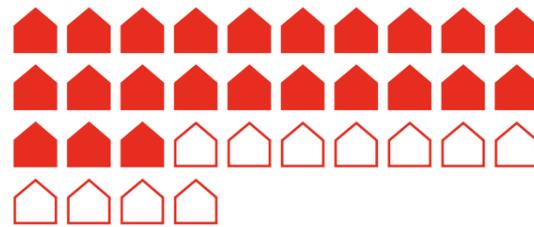
 **9 GESCHÄFTSFÜHRER**

**17% DER KONSTANZER:INNEN SIND UNTER 20**



**25% ÜBER 60 JAHRE ALT**

IN KONSTANZ GIBT ES



**23 SCHULEN UND 11 KINDER-TREFFS, JUGENDZENTREN UND ÄHNLICHE EINRICHTUNGEN**

**35.000**  
**Konstanzer:innen**

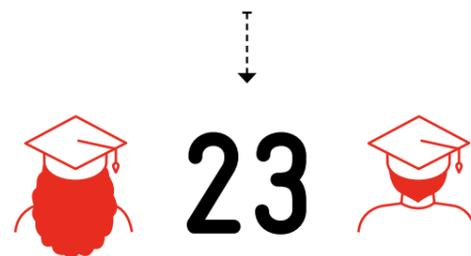
sind in Vereinen aktiv



**DURCHSCHNITTSALTER IN KONSTANZ:**

**Ø 41 JAHRE**

STUDENTENSTADT: DAS ALTER, DAS DIE MEISTEN KONSTANZER:INNEN HABEN IST



IN KONSTANZ GIBT ES CA.





# HERBST IM WOHNUNGSBAU

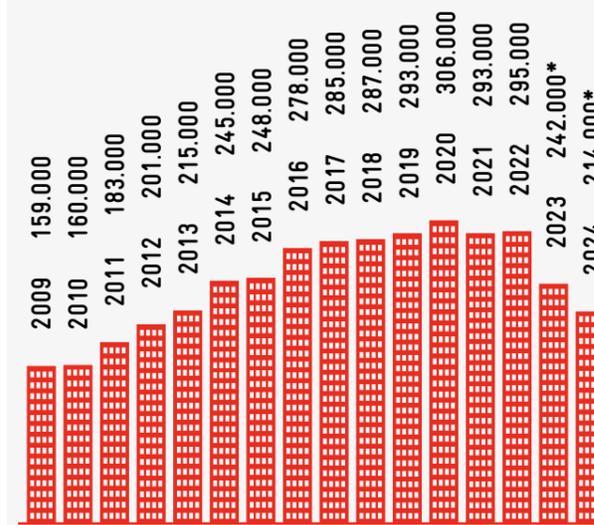


„Wer jetzt kein Haus hat, baut sich keines mehr“ – so beschrieb Rainer Maria Rilke in seinem Gedicht „Herbsttag“ das Ende eines langen Sommers, der in einen unbehaglichen Herbst übergeht. In der Baubranche wird sein Wort nicht nur poetisch, sondern auch ganz buchstäblich wahr.

Der lange Sommer des Bauens begann in Deutschland nach der Finanzkrise von 2008. Zuvor war wenig gebaut worden, dementsprechend stagnierten die Preise für Bauleistungen. Nach der Finanzkrise senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins, um die Wirtschaft anzukurbeln. Bauherr:innen kamen an

günstige Kredite. In der Folge verdoppelte sich die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Deutschland nahezu – von 159.000 Wohnungen (2009) auf 306.000 Wohnungen (2021). Die niedrigen Zinsen wogen dabei auf, dass die Baukosten in diesem Zeitraum um über 60 Prozent stiegen.

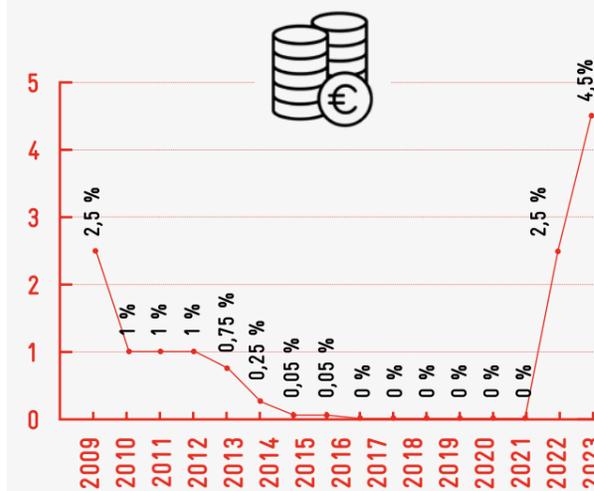
## FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND



\* Prognose GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Auch die längste Niedrigzinsphase hat einmal ein Ende. Als ab 2022 die Verbraucherpreise in die Höhe schossen, erhöhte die EZB die Zinsen, um die in Umlauf befindliche Geldmenge zu verknappen und die Inflation zu bekämpfen. Statt bei 0 Prozent (wie von März 2016 bis Juli 2022) liegt der Leitzins nun bei über 4 Prozent.

## ENTWICKLUNG DES EZB-LEITZINSES



Die Baukosten sind jedoch weiterhin hoch. Was heißt diese Kombination aus hohen Baukosten und höheren Zinsen in der Praxis? Nehmen wir an, die Baukosten (ohne Grundstück) pro Quadratmeter Wohnfläche liegen bei den inzwischen üblichen 5.000 Euro.

Wenn dafür ein Kredit aufgenommen werden muss, liegt die Annuität z.B. bei 5,5 Prozent pro Jahr (zusammengesetzt aus 4 Prozent Zinsen und 1,5 Prozent anfänglicher Tilgung). 5,5 Prozent von 5.000 Euro sind 275 Euro. Diese Summe muss das Gebäude also pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr erwirtschaften, um den Kredit bedienen zu können. Weitere Aufwendungen wie Instandhaltung, Personalkosten usw. sind hierbei noch nicht eingerechnet. 275 Euro im Jahr entsprechen 22,91 Euro im Monat, welche die Bauherr:in als monatliche Kaltmiete verlangen müsste. Knapp 23 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter wären bei einer 75-Quadratmeter-Wohnung 1.718 Euro. Dazu kommen die Nebenkosten für Heizung, Wasser etc.

Neu gebaute Wohnungen können also nur noch im hochpreisigen Segment für eine zahlungskräftige Mieter- und Eigentümerschaft entstehen. Die meisten Menschen können nicht so viel Geld fürs Wohnen ausgeben. Daher wurden kaum noch neue Bauprojekte in Deutschland begonnen, seit die EZB die Zinsen angehoben hat. Für 2023 prognostiziert der GdW, der Bundesverband der Wohnungswirtschaft, noch 242.000 fertiggestellte Wohnungen, für 2024 nur noch 214.000. Die Talsohle ist noch nicht erreicht.

Wie geht die WOBAK nun mit dem Doppelschock von Baukosten und Zinsen um? Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen – seit jeher die Mieter:innen der WOBAK – können sich Mieten von über 20 Euro pro Quadratmeter nicht leisten. Die WOBAK baut bezahlbare Wohnungen – oder gar keine.

Zumindest zwei Bauprojekte laufen bei der WOBAK: Im Juni 2023 hat sie mit dem symbolischen ersten Spatenstich mit dem Bau von 48 geförderten Mietwohnungen an der Brandenburger Straße begonnen. Hier profitiert die WOBAK noch von günstigen Förderbedingungen des Jahres 2022 – und davon, dass ihr zuvor schon das Grundstück gehört hat. So werden hier die Mieten bei der Fertigstellung im Jahr 2025 wahrscheinlich zwischen 8 und 8,50 Euro pro Quadratmeter liegen.

Dazu kommt ab Herbst 2023 das Projekt Leipziger Straße, in dem die WOBAK 16 Wohnungen für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung (vor allem von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen) bauen wird. Um dieses Projekt trotz der hohen Zinsen wirtschaftlich zu realisieren, trägt die WOBAK weitaus mehr Eigenkapital zur Finanzierung bei als üblich.

Zur schmerzlichen Wahrheit gehört aber auch: Die WOBAK wird in den nächsten Jahren weniger bauen, als sie in den letzten Jahren gebaut hat. Geschäftsjahre wie 2021, als die WOBAK 240 Wohneinheiten fertiggestellt hat, werden vorerst nicht wieder kommen. Der lange Sommer im Wohnungsbau ist vorbei.



# BESTENS AUSGEBILDET IN DIE ZUKUNFT

Es gibt viele gute Gründe, warum junge Leute nach Berlin fahren: Feiern im Berghain. Das Finale des DFB-Pokals. Oder der WohnZukunftstag des GdW, dem Verband der Wohnungswirtschaft. Den besuchten die WOBAK-Azubis Leah Brünesholz und Christopher Brinkers.

Die beiden sind angehende Immobilienkaufleute im zweiten Lehrjahr. Für den Schulunterricht besuchen sie das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ in Bochum – gemeinsam mit rund 1.500 Schüler:innen aus ganz Deutschland. 15 von ihnen durften im Juni zum WohnZukunftstag zu fahren.

Der WohnZukunftstag ist ein Branchentreffen, an dem über 600 Führungskräfte der deutschen Wohnungswirtschaft teilnehmen. Teil des Kongresses war eine Zukunftswerkstatt, bei der die 15 Azubis in Kleingruppen ihre Ideen und Visionen für ein „Quartier der Zukunft“ entwickelten – Leah Brünesholz zu „Nachbarschaft & Wohnen“, Christopher Brinkers zu „Leben & Wohnen“. Christopher Brinkers stellte die Ergebnisse seiner Gruppe den Teilnehmer:innen des WohnZukunftstages vor. „Es war spannend, vor hunderten Zuschauern auf der Bühne sprechen zu dürfen. Das hat mir viel Spaß gemacht.“

Auch abseits der Zukunftswerkstatt waren die Azubis gut beschäftigt – sei es als Jury des „Young-Gun-Awards“ für innovative Start-Ups der Wohnungs-



Leah Brünesholz und Christopher Brinkers bei der Präsentation ihrer Ideen auf dem WohnZukunftstag

wirtschaft, bei Vorträgen zu den Wohntrends der Zukunft oder im Gespräch mit GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Wir konnten unheimlich viel Fachwissen zu den unterschiedlichsten Bereichen der Immobilienbranche erwerben und uns mit vielen Geschäftsführer:innen und Vertreter:innen der Branche unter-

halten“, berichtet Leah Brünesholz. Zurück in Konstanz haben Oberbürgermeister Uli Burchard und WOBAK-Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch den beiden zu dieser Erfahrung gratuliert. „Wir sind stolz, dass unter den deutschlandweit nur 15 ausgewählten Azubis gleich zwei von der WOBAK dabei waren. Das spricht für die gute Qualität der Ausbildung bei uns“, freut sich Jens-Uwe Götsch.

Besonders viel in Sachen Wohnungswirtschaft unterwegs war in diesem Jahr Christopher Brinkers: Eine seiner Lehrerinnen an dem EBZ empfahl ihn für den Lehrgang zum „Kaufmann international“ der Auslandshandelskammer. In drei Wochen am „European College of Business and Management“ in London konnte er fachbezogene Sprachpraxis gewinnen und viel Neues über Betriebswirtschaft, Wirtschaftspsychologie und Immobilienwirtschaft lernen. Seine Abschlussprüfung legte er zum Immobilienmarkt und den Wohnverhältnissen im Londoner Stadtteil Westminster ab. Bestanden hat er mit Auszeichnung (distinction).



# ERDBEEREN STATT MILCH

**Liebe vergeht, Hektar besteht, sagt die Bauernregel zum Heiraten. Aber beides ist kein Naturgesetz – und Mut zu Anpassungen und Veränderungen sind für den Erhalt von Liebe und Hektar sicher hilfreich. Ein Treffen mit dem Landwirt, Lokalpolitiker und Familienmenschen Heiner Fuchs.**



Foto: WOBAK

Heiner Fuchs' Lebensaufgabe ist das Beständige. Als Landwirt ist für ihn das Denken und Handeln in Generationen eine wirtschaftliche Notwendigkeit. Als Stadtrat in Konstanz, als Ortsvorsteher von Dingelsdorf und als Aufsichtsrat der WOBAK muss er sich den tagespolitischen Anforderungen stellen. Doch auch hier stellt sich für Heiner Fuchs immer wieder die Frage: Wie beeinflusst eine Entscheidung die nächste Generation? Und was hat die Chance, wirklich nachhaltig zu sein?

Im Gespräch mit der WOBAK erzählt Heiner Fuchs (auf dem Bild in der Mitte mit seiner Frau Lucia und WOBAK-Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch), wie er den Hof in Dingelsdorf von seinen Eltern übernommen hat. Seine Eltern hätten noch einen klassischen Bauernhof mit Kühen betrieben. „Nur wer Kühe hat, weiß tatsächlich, dass ein Jahr 365 Tage hat“, sagt Fuchs. Denn Milchviehhaltung bedeutet: „Jeden Tag melken, füttern, versorgen.“ So wollte er den Hof nicht weiterführen. In der Stadt Konstanz machte er einen Absatzmarkt für Erdbeeren aus. Da die nächsten Erdbeerböden damals in Bodman lagen, sah er hier für seinen Hof eine Alternative.

Aber bedeutete das nicht Revolution auf dem Bauernhof, einen klassischen Konflikt der Generationen zwischen Alt- und Jungbauer? Der angehende Obstbauer

schmunzelt und berichtet – immer noch leicht überascht – dass seine Eltern sofort zugestimmt hätten. Diese Einstellung seiner Eltern und ihre Bereitschaft, sich auf Veränderungen einzulassen, daran wollten seine Frau Lucia und er sich künftig erinnern.

**Verantwortung übernehmen heißt immer auch: Verantwortung abgeben**

Nach anfänglichen Rückschlägen erwies sich der Erdbeeranbau als erfolgreich. Das prägte und prägt die Generation nach Lucia und Heiner Fuchs. Die drei Kinder gediehen prächtig und die beiden Söhne konnten sich eine Zukunft auf dem Hof vorstellen. Das bedeutet für die Eltern Fuchs, auf dem Hof Platz zu machen für die nächste Generation und sich neue Räume zu schaffen. Nach einem Zwischenstopp in ihrer kleinen Ferienwohnung sind sie in ihr neues Altenteilerhaus gezogen. „Aufs Altenteil zurückziehen“ ist in diesem Fall wörtlich gemeint, denn ein Altenteil muss der Erbe des Hofes bei der Hofübergabe an den bisherigen Besitzer zu dessen Altersvorsorge überlassen. Von dort aus haben Lucia und Heiner Fuchs die Jungen auf dem „Fuchshof“ wohlwollend im Blick.

Bewusst und kraftvoll das eigene Leben zu sortieren und zu entrümpeln, sei ein befreiendes Gefühl, berichtet Lucia Fuchs. Auch wenn sie den Komfort ihrer jetzigen Wohnung nicht missen möchte, blickt sie gerne und leicht wehmütig auf die Zeit in der Ferienwohnung zurück. „Dort haben wir uns zum Beispiel auf die wirklich notwendigen Kleidungsstücke und Küchenutensilien beschränkt. Da gab es weniger auszusuchen und weniger zu entscheiden. Da haben wir Freiheit und Zeit gewonnen.“ Das Telefon hat Lucia Fuchs fest in der Hand und man merkt, dass der Umzug aufs Altenteil sich hauptsächlich räumlich vollzogen hat: Als Chefin ist sie weiterhin ebenso gefragt wie als Oma. Das Angebot ihrer Backstube geht weit über Bauernbrot und Zopf hinaus und trägt den veränderten Wünschen der Kund:innen Rechnung. Ihre kunstvollen Torten sind in Konstanz und im ganzen Landkreis bekannt. Vier von sechs Enkelkindern leben auf dem Fuchshof. Lucia Fuchs kocht jeden Tag für die ganze Familie ein warmes Mittagessen und ist als Oma immer ansprechbar. So wie die Eltern von Heiner Fuchs dem jungen Elternpaar Freiheiten ermöglichen haben, ermöglichen nun die Großeltern Heiner und Lucia Fuchs ihren Kindern Freiheiten. Geben und Nehmen funktioniert hier generationenübergreifend.

**Als WOBAK-Aufsichtsrat setzt er auf Vertrauen**

Dabei hat Heiner Fuchs selbst nur wenig Freizeit. Als Ortsvorsteher von Dingelsdorf-Oberdorf und als Stadtrat ist er vielen Ehrenämtern und Aufgaben verpflichtet. Verantwortung zu übernehmen für die Familie, den Hof, das Gemeinwesen ist so selbstverständlich, dass er diesen Begriff kein einziges Mal erwähnt. Die Verantwortung für das eine und die für das andere bedingen einander: Während der Ortsvorsteher mit dem damaligen Landtagsabgeordneten Andreas Hoffmann und den Lehrer:innen um den Erhalt der Dingelsdorfer Grundschule kämpfte, suchte Lucia gemeinsam mit der Tochter die Möbel für das neue Haus aus, erzählen die beiden schmunzelnd. Dass Heiner Fuchs Ortsvorsteher werden konnte, hängt auch mit der Entscheidung des Sohnes für eine Ausbildung zum Obstbaumeister zusammen. Denn bei dieser Ausbildung sind die Auszubildenden den Sommer über als wichtige Arbeitskräfte auf dem Hof und nur von November bis März Vollzeit in der Schule. So funktioniert das im Hause Fuchs: An der einen Stelle gibt man Verantwortung ab, damit man sie an anderer Stelle übernehmen kann und respektiert dann die Entscheidungen, die die jeweils Verantwortlichen getroffen haben.

Auch als Aufsichtsrat der WOBAK erlebt man Heiner Fuchs so. Er setzt sich für die Belange seines Ortsteils ein, respektiert, dass die Interessen der Kernstadt und anderer Ortsteile berücksichtigt werden müssen und hat nach Beantwortung aller kritischer Fragen auch Vertrau-

en in das Handeln der Geschäftsführung. Bestärkt wurde dieses Vertrauen auch durch die Bauten in der Jacob-Burckhardt-Straße, deren Richtfest 2016 das erste war, das Fuchs als WOBAK-Aufsichtsrat besuchte. Rückblickend sagt der scheidende Aufsichtsrat: „Hier konnten auf einen Schlag 90 neue Wohnungen bezogen werden. Das hat die Zahlen der Warte- und Härtefalllisten reduziert und eins wurde sehr deutlich: Bauen hilft!“ Da zeigt sich dann die Verantwortung der WOBAK für die Wohnraumversorgung in Konstanz.

*Zur Person: Heiner Fuchs ist 1957 geboren und wurde mit 23 zum ersten Mal in den Ortschaftsrat von Dingelsdorf-Oberdorf gewählt. 2004 wurde er Ortsvorsteher und kandidierte 2009 erfolgreich für den Konstanzer Gemeinderat, auch um die Interessen seines Ortsteils wirkungsvoller vertreten zu können. Seitdem ist er u.a. Mitglied des Technischen und Umweltausschusses, denn die dortigen Themen berühren die Belange der Teilorte stark. Seit 2015 ist er Aufsichtsrat der WOBAK.*

**DREI FRAGEN AN... HEINER FUCHS**

**WORAUF FREUEN SIE SICH NACH FEIERABEND?**

Mit meiner Frau ein Glas Wein zu trinken.

**WIE WOHNEN WIR IN DER ZUKUNFT?**

Ich bin überzeugt, dass wir in Zukunft auf weniger Fläche wohnen werden. Die Baukosten werden nicht mehr auf das bisher bekannte Niveau sinken und die Gehälter und Renten werden nicht auf das Niveau steigen, auf dem man die Kosten für das Bauen im gleichen Standard wie bisher bezahlen kann. Letztlich wird es zwangsweise auf die Reduzierung der Wohnflächen hinauslaufen. Da werden von den Architekten und Investoren gute Ideen gefragt sein, aber vor allem braucht es den Mut der Nutzer:innen, sich auf diese Reduktion einzulassen. Wir wissen, wovon wir hier sprechen und ich kann Jede:n nur ermutigen, dies zu probieren. Ein Weniger an Fläche ist kein Weniger an Lebensqualität.

**WAS IST IHNEN BEIM WOHNEN BESONDERS WICHTIG?**

Ruhe und Privatheit und die Wertschätzung des schönen Zuhauses. Ein gemeinsames Dach ist ok, aber es muss jeder eine eigene Wohnungstür haben. Das ist ein ganz wichtiger Beitrag zum familiären Frieden.

# WOHNEN IM ALTER



**IMMER WENIGER JÜNGERE UND IMMER MEHR ÄLTERE MENSCHEN: DAS GESELLSCHAFTLICHE GEFÜGE IN DEUTSCHLAND VERSCHIEBT SICH ENORM. FRAGT SICH, WIE ES SICH IM ALTER GUT WOHNEN LÄSST. ANTWORTEN DARAUF GIBT ES AUCH IN KONSTANZ ZU FINDEN.**

Laut dem Statistischen Bundesamt stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 65 Jahren bereits zwischen 1990 und 2018 um 50 Prozent von 11,9 Millionen auf 17,9 Millionen. Jede zweite Person ist heute älter als 45 und jede fünfte Person älter als 66 Jahre. In den nächsten 20 Jahren wird diese Zahl um weitere fünf bis sechs Millionen wachsen. Viele Senior:innen leben mit ihren Partner:innen lange im gewohnten Umfeld. Auch bei den Hochbetagten ab 85 Jahren lebte 2022

noch ein gutes Drittel gemeinsam mit dem oder der Partner:in. Dennoch ist das Alleinleben im hohen Alter die häufigste Lebensform: Der Anteil der Alleinlebenden lag im vergangenen Jahr bei 56 Prozent. Aufgrund der Alterung der Gesellschaft sind auch immer mehr Menschen pflegebedürftig: Knapp fünf Millionen waren es 2021. Welche Möglichkeiten haben Senior:innen, die ihre langjährige Wohnung aufgeben wollen oder müssen?



Der Gemeinschaftsraum: Herzstück des Wohnprojekts 50+

## WOHNPROJEKT 50+

In der Wollmatinger Straße 3 betreibt der Verein AUFWIND Konstanz seit fünf Jahren in einem WOBAK-Haus mit 13 Wohneinheiten ein Wohnprojekt für Menschen über 50. Alle Wohnungen sind an Personen mit unteren und mittleren Einkommen vermietet. Für sechs Wohnungen wird ein Wohnberechtigungsschein benötigt. Derzeit sind alle Bewohner:innen alleinstehend, obwohl auch Paare willkommen sind.

Das Herzstück des Wohnprojekts ist der Gemeinschaftsraum, der mit der WOBAK gestaltet und vom Verein separat angemietet wurde. Dort finden regelmäßig Veranstaltungen statt, wie einige Vertreter:innen des Vereins beim samstäglichem Frühstück erzählen. Hier treffen sich die Bewohner:innen und Interessierte. Es geht darum, die Selbstständigkeit des Einzelnen, gegenseitige Unterstützung, Solidarität, Achtsamkeit und Respekt zu fördern, im Alltag umzusetzen und diesen zu gestalten – so beschreiben die Mitglieder ihre Ziele. Obwohl jeder Mensch seine eigene Lebensgeschichte habe, müsse man bereit sein, sich auf die Gemeinschaft einzulassen und auch kreativ und verhandlungsbereit sein. Während der Pandemie habe sich gezeigt, wie wichtig die praktische und seelische Unterstützung sei. Um Hilfe zu fragen ist einfacher, wenn man seine Nachbarschaft kennt, sind die Bewohner:innen überzeugt.

Beate Warcholik von AUFWIND erklärt: „Falls eine Wohnung frei wird – was sehr selten vorkommt – hat der Verein für einige Wochen ein Vorschlagsrecht, wer als neuer Mitbewohner:in einziehen soll. Sie müssen sich im Verein eingebracht haben und in die Gemeinschaft passen.“ Infrage kommen Personen oder Paare, die mindestens ein Jahr lang in Konstanz gewohnt haben und bei der WOBAK als Wohnungssuchende angemeldet sind.

Jeweils einmal im Monat gibt es Interessententreffen, Treffen der Vereinsmitglieder und Vorstandssitzungen. Auch Hausversammlungen zu internen Themen finden statt. Die Bewohner:innen entscheiden über die Nutzung des Gemeinschaftsraums. Das Angebot des Vereins reicht vom Besuch von Kulturveranstaltungen, EDV-Kursen, Ausflügen, Malen, Kochen, Spielen, Nähen bis hin zu gemeinsam verbrachten Feiertagen. Alle Aktivitäten werden von den Mitgliedern selbst organisiert. Auch ernste Anliegen wie die Selbsthilfegruppe zur Krebserkrankung haben ihren Platz. Die Vereinsvertreter:innen loben die sehr gute Zusammenarbeit mit der WOBAK und deren sozialen Ansatz: „Wir würden uns freuen, auch beim nächsten AUFWIND-Projekt wieder mit der WOBAK zusammenzuarbeiten.“



Zuhause für 60 Senior:innen: das Pflegeheim Jungerhalde

## PFLEGEHEIM JUNGERHALDE

In Konstanz-Allmannsdorf bietet das Pflegeheim Jungerhalde seit Februar 2021 Wohnraum für 60 Bewohner:innen. Deren Altersspanne reicht von 60 bis 105 Jahre. Alle haben Pflegestufe 2 bis 5, etwa ein Drittel von ihnen ist demenz. Sie leben aufgeteilt in fünf „Familien“. Die AWO als Trägerin des Hauses legt großen Wert auf dieses Konzept. „Es muss die Zukunft werden: kleine Gruppen, in denen die Menschen mehr Kontakt miteinander haben“, betont Jürgen Stötzer, Leiter der Einrichtung. In jeder Familie wird frisch gekocht. Alle nehmen die Mahlzeiten gemeinsam ein. „Gutes Essen ist das Fundament jeglichen Glücks. Es macht einen großen Unterschied, ob frisch gekocht wird oder das Essen aus einer Kantine kommt“, sagt Jürgen Stötzer.



Leben in häuslicher Umgebung: betreutes Wohnen in der Gartenstraße

Hinzu komme der Erlebnischarakter. „Die Bewohner hören, sehen und riechen die Zubereitung.“ Wer wolle, dürfe auch helfen. „Vor allem demenziell Erkrankte brauchen Nähe und Vertrauen. Hier können sie im Familienbereich eine Runde laufen und kommen immer in der Küche raus.“ Es gibt auch Gemeinschaftsangebote für die Bewohner:innen wie Sitzgymnastik, Basteln, Spielen und musikalische Nachmittage.

Demenzkranke würden zuhause vereinsamen, abnehmen, ihre Medikamente nicht kontrolliert nehmen, zählt Stötzer auf. „Sie verlieren ihre Tagesstruktur. Hier treten sie einfach aus ihrem Zimmer raus, dann findet was statt. Das Konzept greift voll und ganz, die Leute nehmen aktiv teil.“ Besucher:innen sind willkommen. Der Leiter sagt: „Wir sind ein sehr offenes Haus. Die Besucher:innen sollen kommen, ihre Angehörigen in die Stadt zum Kaffeetrinken, Eisessen oder Spazierengehen mitnehmen und auch mitbekommen, was hier im Pflegeheim passiert.“ In jeder Familie bilden Pflegefachkräfte und Pflegehelfer:innen ein Pflegeteam. Hinzu kommen Präsenzkkräfte, die sich ums Essen und Aufräumen der Zimmer kümmern und die Pflegekräfte bei der Grundpflege wie Duschen und Anziehen unterstützen. Dieser Personalschlüssel sei organisatorisch, personell und finanziell eine große Herausforderung, aber für die Bewohner:innen sehr gut, so Stötzer. Schon jetzt warten 70 weitere Personen auf einen Platz, Tendenz steigend.

## SENIORENWOHNUNG MIT BETREUUNGSANGEBOT

In der Gartenstraße 76-80 ermöglicht die Margarete Blarer gGmbH in 43 Wohneinheiten betreutes Wohnen in geförderten Wohnungen. Es gibt Ein- und Zweizimmerwohnungen für Einzelpersonen und etwas größere Zweizimmerwohnungen für zwei Personen. Einziehen dürfen Senior:innen unterhalb einer gewissen Einkommensgrenze, die einen Wohnberechtigungsschein der Stadt Konstanz haben. In der Miete ist eine Betreuungspauschale enthalten. Beim betreuten Wohnen können Senior:innen in häuslicher Umgebung leben und wohnen. Sie erhalten bedarfsgerechte Unterstützung durch verschiedene Dienste, die ergänzend beauftragt werden können. Die Margarete Blarer gGmbH bietet den knapp 90 Bewohner:innen eine ganztägige Bereitschaft für pflegerische Notfälle, regelmäßige Sprechzeiten und Beratungen, die Vermittlung und Einleitung bedarfsgerechter Hilfen und einen Mittagstisch im benachbarten Margarete-Blarer-Seniorenzentrum.

„Außerdem organisieren wir regelmäßige Veranstaltungen, zwei Mal pro Woche Gedächtnistraining, wöchentlich einen Singkreis, Gymnastik und Sitztanz sowie gemeinsame Feste“, erzählt Barbara Blödorn, Betreuerin des betreuten Wohnens.



Besonderer Charme: der Anbau mit Seniorencafé

## SENIORENWOHNUNG OHNE BETREUUNGSANGEBOT

Die WOBAK verwaltet in der Oberen Laube 38/40 Wohnungen der Spitalstiftung. Für diese benötigen die Mieter:innen keine Wohnberechtigung. „Das war früher ein Bürogebäude. Die Räume wurden dann zu Seniorenwohnungen umgebaut“, erklärt Christian Egger von der WOBAK. Die Wohnbereiche sind 35 bis 63 Quadratmeter groß, aber nicht barrierefrei. Zwar gebe es einen Aufzug zu jedem Stockwerk, doch die Dusche sei nicht ebenerdig, so Egger. Er lobt die stadtnahe, zentrale Lage und den parkähnlichen Garten hinter dem Haus. „Außerdem gibt es den tollen Anbau mit dem Seniorencafé. Das Seniorenzentrum bietet Veranstaltungen für alle, die da wohnen, aber auch für Besucherinnen und Besucher.“ Wer hier einziehen möchte, kann sich bei der WOBAK bewerben.



Mandy Ehrenberg leitet den Pflegedienst der Spitalstiftung

## AMBULANTE PFLEGE

Viele Menschen wollen im eigenen Zuhause wohnen. Der ambulante Pflegedienst der Spitalstiftung Konstanz kommt diesem Wunsch nach. „Damit entlasten wir auch pflegende Angehörige“, sagt Mandy Ehrenberg,

die bei der Spitalstiftung den Pflegedienst leitet. Die Mitarbeitenden führen die Grund- und Behandlungspflege aus. Sie übernehmen oder leisten Hilfestellung bei der Körperpflege, helfen beim Essen oder beim An- und Auskleiden und sorgen für spezielle Hautpflege. Sie verabreichen und richten Medikamente, setzen Injektionen und Infusionen, messen den Blutzuckerspiegel und verabreichen Insulin, versorgen Wunden, wechseln Verbände oder legen Blasenkateter. Auch beim An- und Ausziehen von Kompressionsstrümpfen sind die ambulanten Pflegedienstleister:innen behilflich. Außerdem unterstützen sie bei Einkäufen, Botengängen und Arztbesuchen und übernehmen die Pflege schwer- und schwerstkranker Personen. Sie helfen bei der Beschaffung von Pflegehilfsmitteln wie Krankenbett, Nachtstuhl, Badewannen-Lifter oder Rollator und vermitteln weitere Dienste wie Hausnotruf oder Essen auf Rädern.



## HAUSNOTRUF – HILFE PER KNOPFDRECK

Ein weiteres nicht-wohnungsgebundenes Unterstützungsangebot machen die Malteser. Bei kleinen oder großen Notfällen wie einem Sturz, einem plötzlichen Schwächeanfall oder schlimmeren Problemen hilft rund um die Uhr das Hausnotrufsystem. Es besteht aus einem Hausnotrufgerät, das an die Strom- und Telefonsteckdose angeschlossen wird, und einem kleinen mobilen Funksender. Dieser wird als Armband oder als Halskette getragen und ist mit dem Gerät verbunden. Dadurch kann jederzeit von jedem Punkt der Wohnung aus durch kurzen Knopfdruck der Sprechkontakt mit der Hausnotrufzentrale hergestellt und Hilfe angefordert werden. So können auch Senior:innen weiter selbstbestimmt und unbeschwert zu Hause leben.

# Lange im vertrauten Zuhause leben



**Wir wollen alle so selbstständig und so lange wie möglich in unseren vier Wänden leben und alt werden. Stufen und Schwellen, schmale Türen, fehlende Abstell- oder Bewegungsflächen für Rollatoren oder Badewannen können das erheblich erschweren.**

Jahrzehntlang wurde im Wohnungsbau kaum auf Barrierefreiheit geachtet. Nur 600.000 Wohnungen in Deutschland sind laut der Studie „Wohnen im Alter“ des Pestel-Instituts altersgerecht. Dabei bräuchten bereits 2,8 Millionen Haushalte eine Wohnung, in der sich die Bewohner:innen mit Rollator oder Rollstuhl bewegen können – Tendenz steigend. Von 39 Millionen erfassten Wohnungen sind nur knapp 17 Prozent stufen- und schwellenlos erreichbar. Einen ebenerdigen Einstieg in die Dusche haben 20 Prozent. Was können Menschen tun, die ihre Wohnung barriereärmer machen wollen?

## BERATEN LASSEN

In nicht altersgerechten Wohnungen unterstützen Anpassungen, Umbauten und Hilfsmittel ältere Menschen

dabei, weiterhin ihren gewohnten Alltag zu führen. Unabhängige Fachleute beraten Mieter:innen dazu, was nötig und möglich ist und welche Finanzierungsmöglichkeiten es gibt (s.u.). Dabei ist es wichtig zu bedenken, dass die Wohnungseigentümer:innen die Kosten für bauliche Maßnahmen in der Regel nicht übernehmen.

## UMRÄUMEN

Bei leichteren Beeinträchtigungen kann es bereits helfen, Möbel für mehr Bewegungsfreiheit umzustellen und Stolperfallen wie Teppiche zu befestigen oder zu entfernen. Erhöhte Sitz- und Schlafmöbel mit Verlängerungen erleichtern das Hinsetzen und Aufstehen. Haltegriffe und Greifhilfen geben im Bad Sicherheit. Eine gute und kontrastreiche Beleuchtung hilft bei nachlassender Sehkraft.

## UMBAUEN

Mit Umbauten lassen sich beispielsweise Türschwellen entfernen oder Rampen anbringen, um Stufen leichter zu überwinden. Ebenerdige Duschen ermöglichen eine sichere Körperpflege und können mit einem Klappsitz oder um einen Duschstuhl ergänzt werden. Unterfahrbare Waschtische und Arbeitsflächen in der Küche lassen sich im Sitzen nutzen. Derartige Umbauten sollte man mit Fachfirmen planen. Wohnungseigentümer:innen müssen über die Baumaßnahmen informiert werden und sie genehmigen.

## FINANZIEREN

Die Krankenkassen zahlen bestimmte Hilfsmittel für ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden, wenn sie ärztlich verordnet sind. Wer einen Pflegegrad hat, kann bei der Pflegeversicherung einen Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen beantragen. Zuschüsse von bis zu 4.000 Euro pro Maßnahme sind möglich, wenn dadurch die selbstständige Lebensführung oder häusliche Pflege in der eigenen Wohnung ermöglicht werden.

## WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN UND PERSÖNLICHE BERATUNG

Zahlreiche Einrichtungen unterstützen ältere Menschen dabei, ihr Heim und ihre Lebensführung an die eigenen Bedürfnisse anzupassen. In Konstanz informieren und beraten die **Altenhilfe** und der **Pflegestützpunkt** kostenlos zu diesen Themen, zeigen Finanzierungsmöglichkeiten auf und unterstützen bei der Antragstellung:

- + Häusliche Pflege
- + Hauswirtschaftlich-soziale Hilfen
- + Entlastungsleistungen
- + Hausnotruf
- + Essen auf Rädern
- + Tagespflege
- + Kurzzeitpflege
- + Heimpflege
- + Betreutes Wohnen
- + Ergänzende Hilfs- und Beratungsangebote



und



Eine ehrenamtliche und kostenlose Wohnberatung bietet der **Stadtseniorenrat Konstanz** an. Bedarfe, Hilfsmittel und Möglichkeiten finanzieller Zuschüsse werden besprochen und schriftlich zur Verfügung gestellt.



Die **Stadt Konstanz** fasst wichtige Informationen zum Leben im Alter – von der Pflegeversicherung bis zum betreuten Wohnen – in ihrer Broschüre „Älter werden in Konstanz – Wegweiser für Senioren 2022/2023“ zusammen:



Ausführliche Informationen zu „Barrierefrei wohnen: Hinweise zu Umbau und Hilfsmitteln“ mit weiterführenden Links zu Beratungsangeboten hat das **Bundesministerium für Gesundheit** zusammengestellt:



Das **Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** bietet einen Online-Wegweiser für das Wohnen im Alter unter dem Titel „Länger zuhause leben“:



Ebenso stellt die **Verbraucherzentrale** zahlreiche Informationen zum barrierefreien Wohnen online zur Verfügung:



## MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG MIT DER WOBAK:

Auch bei der WOBAK sind nur wenige Wohnungen barrierearm oder barrierefrei. Wir ermuntern alle Mieter:innen, die Umbauten in ihrer Wohnung benötigen, sich an uns zu wenden. WOBAK und Mieter:in schließen dann eine Modernisierungsvereinbarung über die die notwendigen Maßnahmen in der Wohnung.



# „VON DIESEM MUT PROFITIEREN BEIDE SEITEN“

**Die WOBAK hat in den letzten Jahren auf einer zentralen Funktion einen sanften Generationswechsel vollzogen. Ein Gespräch mit Joachim Lehmann und Malte Heinrich über berufliche Weichenstellungen, die korrekte Dienstkleidung, beschichtetes Faxpapier und die Konzentration aufs Wesentliche.**

*Herr Lehmann, 1980 begann Ihre Karriere bei der WOBAK. Wahrscheinlich gab es 1980 „hippere“ Arbeitgeber in Konstanz. Wieso haben Sie sich ausgerechnet für die WOBAK entschieden?*

1980 gab es das Wort „hip“ noch gar nicht. Ich habe an der Universität Konstanz Verwaltungswissenschaften studiert und hätte mir auch gut vorstellen können, an der Universität in die Forschung zu gehen. Jedoch waren alle Professorenstellen besetzt, und da die Uni Konstanz gerade erst gegründet worden war, waren die Professoren jung und ein „Beerben“ nicht absehbar. Während meines Studiums habe ich immer wieder Praktika bei der Stadt Konstanz gemacht. Dabei habe ich unter anderem gelernt, wie man Architektenwettbewerbe ausrichtet. Dieses Wissen war für die WOBAK spannend, die solche Wettbewerbe veranstalten sollte, aber kein dafür qualifiziertes Personal hatte. Der damalige Geschäftsführer Werner Straub suchte aber eher jemanden für die Buchhaltung. Da kamen wir erstmal nicht zusammen. Die Architektenwettbewerbe blieben aber ein Thema, und ein Jahr später hat Herr Straub mich wieder angefragt. So habe ich meine Stelle bei der WOBAK angetreten und diese Wettbewerbe organisiert.

*Herr Heinrich, Sie sind kurz vor dem zehnjährigen Dienstjubiläum von Herrn Lehmann geboren und 2019 mit 29 Jahren zur WOBAK gekommen. Mit welchem Argument hat Sie die WOBAK überzeugt?*

Das hatte eine geografische und eine fachliche Komponente: Ich war zuvor in Stuttgart tätig, meine Frau am Bodensee. Insofern habe ich eine Stelle in ihrer Nähe gesucht. Ich war damals flexibel, was den Inhalt und die Aufgaben anging. Mit Bauen und Wohnen hatte ich mich aber schon in meiner vorigen Stelle befasst – als Mitarbeiter im Landtag, zuständig für Bau- und Wohnpolitik. Da passte die WOBAK natürlich perfekt. Schön war, dass auch ich die WOBAK von mir überzeugen konnte, denn in der Anzeige für meine Stelle suchte die WOBAK eigentlich nach Bewerber:innen mit Abschluss in Betriebswirtschaft oder Jura. Ich habe aber Geschichte und Politik studiert. Das erlebe ich hier immer wieder: Die WOBAK liest den ganzen Lebenslauf und lädt auch Bewerber:innen ein, deren Profil auf den ersten Blick nicht zu 100 Prozent passt – und manchmal profitieren dann beide von diesem Mut.

*Wie sah Ihre erste Arbeitswoche bei der WOBAK aus, Herr Heinrich?*

Ich habe im Juli 2019 begonnen. An meinem ersten Arbeitstag kannte ich den Dresscode bei der WOBAK noch nicht und kam sicherheitshalber in Anzug und Kravatte – damit war ich der einzige. Man hat mir dann bedeutet, ich dürfe gerne ablegen. Das kam mir bei Temperaturen von mehr als 30 Grad sehr entgegen. Tatsächlich kam ich in derselben Woche sogar einmal mit kurzer Hose – zum Betriebsausflug. Das war gleich eine gute Gelegenheit, etliche Kolleg:innen aus allen Abteilungen kennenzulernen. Joachim Lehmann hatte ich zu diesem Zeitpunkt schon kennengelernt. Ich brauchte Informationen zum Hergang eines Bauprojekts und ging mit der Hoffnung in sein Büro, er würde mir ein wenig seiner Zeit schenken – zwanzig Minuten oder so. Zwei Stunden später und um sehr viel Wissen reicher habe ich sein Büro verlassen. Das habe ich an unserem Generationswechsel immer besonders geschätzt: Es war kein Bruch, sondern ein sanfter Übergang, in dem Joachim als der Ältere sich immer viel Zeit genommen hat, mir sein Wissen weiterzugeben.



*Herr Lehmann, ich brauche nicht viel Phantasie um mir vorzustellen, dass 39 Jahre und eineinhalb Generationen früher Ihre erste Woche anders aussah?*

Ich habe mich mit den technischen Geräten vertraut gemacht. Das Fax funktionierte mit beschichtetem Papier, das sich auf einer Rolle befand und das man dann schwungvoll abreißen musste. Das Material fand ich sehr unangenehm und habe mich gefreut, als man dann auf Geräte mit richtigem Papier wechseln konnte. Kaum noch vorstellen kann man sich, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr Gehalt direkt vom Geschäftsführer erhalten haben. Wir wurden einzeln zum Geschäftsführer gerufen und haben dann einen Umschlag überreicht bekommen. Da hat man sich natürlich gut überlegt, ob man eine kritische Anmerkung macht oder nicht.

*Herr Heinrich, Sie besetzen inzwischen als Referent der Geschäftsführung die Position, die Herr Lehmann lange Jahre innehatte. Welche Aufgaben haben Sie von ihm übernommen, welche Aufgaben kamen neu hinzu und welche sind gar nicht mehr relevant?*

Eine der klassischen Referententätigkeiten ist die Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen. Das Zusammenstellen der Unterlagen hat sich seit damals wenig verändert. Auch die Unternehmenskommunikation habe ich von Joachim Lehmann übernommen. Hier gab es sicher größere Veränderungen, allein schon durch die Bedeutung, die heute die Onlinekommunikation z.B. über Social Media hat. Aber: Auch Gedrucktes bleibt wichtig – wie zum Beispiel die KONSTANT! Ich kenne keine Aufgaben, die komplett weggefallen wären. Manches wird aber heute von Anderen bearbeitet. Die Architektenwettbewerbe, mit denen Joachim Lehmann angefangen hat, betreut heute zum Beispiel unsere Technische Abteilung. Dafür beschäftige ich mich als Referent der Geschäftsführung heute mit anderen Herausforderungen: In Sachen Klimaschutz und

digitaler Transformation des Unternehmens müssen wir wichtige Weichen stellen.

*Herr Lehmann, rückblickend können Sie ja frei sprechen. In einem langen Berufsleben gibt es bestimmte Situationen, in denen man über einen Wechsel nachdenkt. Gab es diesen Moment bei Ihnen und warum sind Sie bei der WOBAK geblieben?*

Länger bei einem Unternehmen zu bleiben, galt damals durchaus als gut und erstrebenswert. Allerdings habe ich immer zu meiner Frau gesagt, dass ich den Arbeitgeber wechsele, bevor ich zwanzig Jahre bei derselben Firma bin. Ich hatte auch andere Angebote. Einmal hätte ich zu einer großen Firma mit 7.000 Mitarbeiter:innen gehen können. Aber was kann man dort als Einzelner bewegen, wenn man quasi noch hunderte über sich hat? Zu dieser Zeit konnte ich dann auch bei der WOBAK meine Rolle neu zuschneiden. Ich habe Aufgaben abgegeben und dafür neue übernommen, zum Beispiel durfte ich den Geschäftsführer in vielfältigen Angelegenheiten vertreten.

*Herr Heinrich, gibt es etwas aus Herrn Lehmanns Schilderungen über die frühere WOBAK, das Sie gerne in Ihrem heutigen Arbeitsalltag wiederfinden?*

Die Erzählungen von der WOBAK der 1980er Jahre mit ihren insgesamt 19 Mitarbeiter:innen finde ich sehr charmant. Heute sind wir ja über 80 Leute. Da sieht man viele Kolleg:innen nur noch sehr selten. Heute geht – dank der Digitalisierung – manches viel leichter. Zum Beispiel: In der Zeit, die man früher gebraucht hätte, um einen Brief zu schreiben, hat man fünf E-Mails verschickt. Die kosten auch kein Porto. Das heißt aber auch, dass wir alle uns oft zu wenig Gedanken machen, ob das, was so schnell geht, auch wirklich so wichtig ist. Diese Konzentration aufs Wesentliche sollten wir nicht aus den Augen verlieren.

# WIE DIE KONSTANZER FASNACHT LEBENDIG BLEIBT

**Seit bald 140 Jahren besteht die Niederburg, die Große Konstanzer Narrengesellschaft von 1884. Sie ist der zweitälteste Narrenverein in Konstanz und bringt die zweitälteste Faschnachts-Sendung im SWR auf die Bühne. Jung ist ihr Präsident: Mario Böhler war bei seinem Amtsantritt 23 Jahre alt.**

Angefangen hat Mario Böhler als Klepperle. Für eine größere Rolle in der Fasnacht hat ihn Norbert Heizmann in einer Schultheater-Aufführung entdeckt. Diese nahm er so überzeugend und erfolgreich ein, dass ihm nach einer Zeit als Dreizehnerrat im Alter von 23 Jahren das Amt des Präsidenten der Niederburg angeboten wurde.

Fasnacht wächst: Mit rund 120 aktiven und 650 fördernden Mitgliedern gehört die Niederburg zu den größeren der über 80 Narrenvereine in Konstanz. Der Generationenwechsel zeigt sich auch bei den Mitgliedern, die jünger und weiblicher werden. Fast gleich mit Frauen und Männern besetzt ist der Dreizehnerrat, den derzeit tatsächlich 15 Personen bilden. In der noch überwiegend älteren Führungsebene in den Verbänden sieht Mario Böhler Luft nach oben. „Ich bin um jede Person dankbar, die ihre Sichtweise einbringt“, so der Präsident. Nach der Corona-Pandemie ist das Interesse an der Fasnacht gewachsen. „Die Menschen schauen vermehrt, worauf sie

Lust haben und auf was sie sich einlassen. Auf die Fasnacht wird nicht verzichtet“, stellt Mario Böhler fest. Er empfiehlt noch nicht überzeugten Narren und Närrinnen, an einer großen Veranstaltung teilzunehmen: „Gehen Sie mit großen, staunenden Augen durch und lassen sich treiben!“

**Fasnacht verjüngt sich:** Mehr als 70.000 Menschen haben in diesem Jahr in Konstanz fröhlich Fasnacht gefeiert. Für Mario Böhler gibt es kaum ein Volksfest, das die Bevölkerung so bindet und bei dem Menschen jedes Alters mitmachen. „Fasnacht ist eine lebendige und keine museale Tradition“, wirbt er. Davon zeugen beispielsweise das gemeinsame Bühnenprogramm von Niederburg und Kamelia Paradies mit vielen jungen Teilnehmenden und das 2022 selbst produzierte Musical „Die Fischerin vom Bodensee“. In die Saison startet die Niederburg immer an dem Samstag, der dem 11.11. am nächsten kommt. Zurück geht das auf den Ursprung des Vereins mit vielen



Mitgliedern aus dem Handwerk. Am Schmotzigen Dunschtig wird morgens um 6 Uhr der Stadtteil geweckt; drei Stunden später werden die Schüler:innen der Stephansschule befreit. „Sie drücken sich bereits die Nase an den Fenstern platt, wenn der Fanfarenzug kommt“, berichtet der Präsident.

**Fasnacht erobert:** Urkundlich verbrieft stürmen die Niederburger:innen anschließend das Rathaus und übernehmen für eine Woche die Führung. Als Robin Hood, Barbarossa oder Putzkräfte sind sie schon eingefallen. Jedes Jahr legen sie ein neues Motto fest und halten es bis zum großen Tag streng geheim. Tapfer verteidigen die städtischen Mitarbeiter:innen zunächst das Rathaus, geben jedoch nach Rede und Gegenrede von Oberbürgermeister und Narren-Präsident den Schlüssel und Stadtsäckel ab. Seit 1879 gibt es den abendlichen Hemdglonkerumzug, der seinen Ursprung in Konstanz hat und andernorts kopiert wird. Zurück geht er auf Schüler eines Internats im Gebäude der heutigen Stephansschule, die an den närrischen Feierlichkeiten nicht teilnehmen durften, sich aber im weißen Nachthemd aus ihren Schlafsälen schlichen. Heute nehmen an dem großen Umzug alle Schulen teil und gestalten hierfür von Jahr zu Jahr mehr Transparente.

**Fasnacht gibt Freiheit:** „In der Fasnacht können die Teilnehmenden im besten Sinne Freiheit ausleben. Sie können ihr Kostüm und die Person wählen und mitlaufen, wo und wie sie möchten“, so Mario Böhler. Angesichts der großen Zahl an Narrenvereinen findet jede interessierte Person ihr Plätzchen. Die aktiven Mitglieder der Niederburg treffen sich mindestens einmal im Monat, um die zahl- und umfangreichen Programmpunkte am Laufen zu halten: „Was bis September nicht geplant ist, wird in der kommenden Saison nicht stattfinden!“ Mit gerade einmal drei Wochenenden wird die Fasnacht 2024 im

140. Jahr der Niederburg sehr kurz. Zusätzlich zu Auftakt, Narrenspiel und Fernsehübertragung, Schulbefreiung, Rathausstürmung und Umzug plant die Niederburg eine umfangreiche Vereinszeitschrift. Die große Geburtstagsfeier wird als Tanz in den Mai mit Schlagern stattfinden. Neuigkeiten und Termine veröffentlicht der Verein auf seiner Webseite und Facebook-Seite:

„Wir wollen viel Freude an der Fasnacht vermitteln und werben für Toleranz“, schließt Mario Böhler.



## DOMIZIL DER NARRENGESELLSCHAFT: DER PULVERTURM

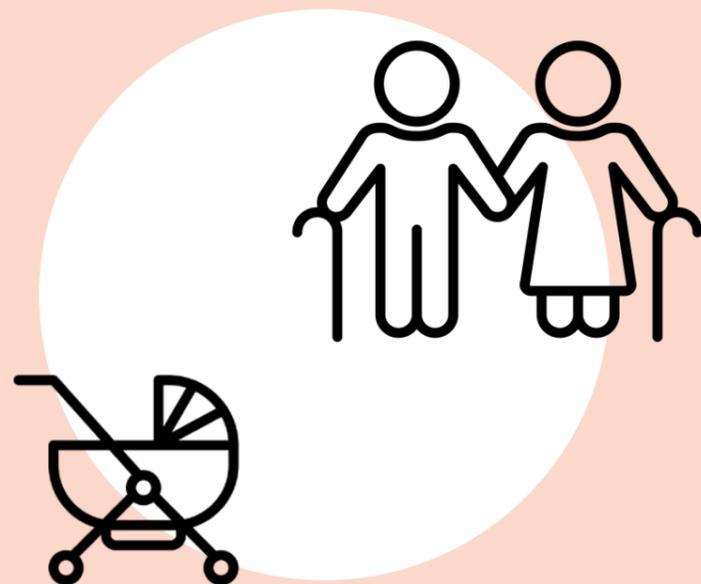
1321 soll der Pulverturm als äußerer Turm der mittelalterlichen Stadtmauer errichtet worden sein. Er ist der kleinste der drei erhaltenen Türme und steht auf den dicksten Mauern – 2,5 Meter sind es im Eingangsgeschoss. 1992 stellte ihn die Stadt Konstanz der Narrengesellschaft Niederburg zur Verfügung. Damit der Verein drei Jahre später einziehen konnte, musste er den Turm mit befreundeten Vereinen und Handwerksbetrieben erst einmal im Inneren ausbauen und einrichten. Zu besonderen Gelegenheiten und bei städtischen Festen öffnet der Verein den Turm und lädt alle Interessierten ein, Konstanzer Geschichte und den Verein kennenzulernen. Über Termine informiert er beispielsweise auf der Facebook-Seite:



WOBAKNOBELEI AUFLÖSUNG:  
 -Baby Boomer / Generation X / Generation Y / Generation Z / Generation Alpha  
 -Nicole/Michael 1973 / Stelanie/Christian 1983 / Lisa/Jan 1993 / Mare/Lukas 2004 / Mia/Ben 2013 / Emilia/Noah 2022  
 - 530 €  
 - 28 m2

# HERAUSFORDERUNG DEMOGRAFISCHER WANDEL

Die geburtenstarken Jahrgänge gehen in den Ruhestand. Wer kommt nach ihnen?



Überall hört man in diesen Tagen vom Fachkräftemangel. Es fehlt an Busfahrern und an Erzieherinnen, an Elektroingenieurinnen und an Altenpflegern. Auch die Bau- und Wohnungswirtschaft ist betroffen – und damit auch die WOBAK, die für die Haus- und Immobilienverwaltung, die Buchhaltung, die Technik und den Regiebetrieb auf qualifizierte Mitarbeiter:innen angewiesen ist.

Verschärft wird der Fachkräftemangel durch den demographischen Wandel: Schon mehr als 25 Prozent der Menschen in Deutschland sind im Ruhestand. In den nächsten Jahren werden viele dazu kommen: In Deutschland sind ca. 13 Millionen Menschen zwischen 55 und 64 Jahre alt. Viele von ihnen werden in den nächsten Jahren aus dem Erwerbsleben ausscheiden. Ihnen stehen weniger als acht Millionen junge Menschen zwischen 15 und 24 gegenüber. Bei der Nachbesetzung der Stellen tut sich also eine große Lücke von mehreren Millionen Arbeitnehmer:innen auf.

Dieser gesellschaftliche Megatrend geht auch an der WOBAK nicht vorbei. Rund ein Drittel der WOBAK-Mitarbeiter:innen wird in den nächsten Jahren in Rente gehen. Wie kann die WOBAK unter diesen Bedingungen weiter ihre Aufgaben erfüllen? Zum einen muss sie ihre Prozesse klug organisieren und effizient gestalten. So hat sie mit der App Daheim@WOBAK allen Mieter:innen und Eigentümer:innen einen schnellen Kontaktweg zu

WOBAK-Mitarbeiter:innen ermöglicht und die Telefonsprechzeiten geregelt.

## DIE TELEFONSPRECHZEITEN DER WOBAK

Hausverwaltung:

Di und Do, 8:30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr

WEG-/SEV-/AET-Verwaltung:

Mo, Mi, Fr von 8:30 bis 12 Uhr  
sowie Di und Do 14 bis 16 Uhr

Die Digitalisierung bietet Chancen, Prozesse weniger arbeitsreich für die Mitarbeiter:innen gestalten. Wer weiß, vielleicht kann ja in der Zukunft ein Chatbot einfache Mieteranfragen beantworten oder eine künstliche Intelligenz Standardschreiben entwerfen? Dann bleibt den Mitarbeiter:innen mehr Zeit für die wichtigen und komplexen Aufgaben, die menschliche Empathie und Kreativität erfordern.

Zum anderen muss die WOBAK weiterhin gute Mitarbeiter:innen gewinnen. Am besten gelingt das, wenn das Unternehmen diese selbst ausbildet: Die WOBAK stellt jedes Jahr zwei oder drei Auszubildende ein. Sie sind die Zukunft des Unternehmens. Lesen Sie dazu auch den Azubi-Bericht auf Seite 10 und 11.

# GRILLEN, SPIELEN UND GEMEINSAM FEIERN: SO GEHT GUTE NACHBARSCHAFT

Sommerzeit ist Feierzeit: Schulfest, Sportfest, Geburtstagsfest, Seenachtfest, Abschlussfest, Nachbarschaftsfest, Kapellenfest, Gassenfreitag. An welches Fest erinnern Sie sich, wenn Sie auf den vergangenen Sommer zurückblicken? Die Hausgemeinschaften im Mittelweg 39/41 und im Kuhmoosweg 2/2a erinnern sich bestimmt an ihr WOBAK-Nachbarschaftsfest.

In der Frühjahrsausgabe der KONSTANT hat die WOBAK ein Sommerfest verlost. Weil zwei großartige Bewerbungen eingingen, erklärte die WOBAK-Geschäftsführung gleich zwei Hausgemeinschaften zu Gewinnerinnen.



Gespannt warten die Kinder im Mittelweg auf die Zauberkünste von Magier Metti.

Im Mittelweg hat Sonja Emele den Aufruf in der KONSTANT gelesen und eine Bewerbung abgegeben. Damit hatte sie dann den Hut auf und war hauptverantwortlich für die Organisation des Festes. Ihre Nachbarin Nikola Bruckner lobt: „Ich bin sehr froh, dass Sonja Emele dieses Fest organisiert hat und danke ihr für die viele Arbeit. Wegen Corona konnten wir uns viel zu lange gar nicht richtig kennenlernen. Schön, dass wir das jetzt nachholen können.“ Die Bewohner:innen konnten sich beim Feiern als Nachbarschaft erleben und profitieren künftig von diesem Gemeinschaftsgefühl. 18 Parteien und ungefähr 65 Nachbar:innen hätten das Fest sehr

genossen und freuten sich schon auf eine Wiederholung im nächsten Jahr, sagt Sonja Emele.



Der Lachs ist fertig! Nachbar:innen aus dem Kuhmoosweg versammeln sich am Grill.

Ihr Gemeinschaftsgefühl festigen konnte die Hausgemeinschaft im Kuhmoosweg 2 und 2a. Dort hat man schon Erfahrung mit gemeinsamen Festen. Da lag es für Barbara Binder nahe, sich mit ihrer Hausgemeinschaft um das Sommerfest zu bewerben. Im Schatten des Neubaus genossen die Kinder ein Bad in den Planschbecken, während die Eltern entspannt miteinander plauderten. „Die Nachbarschaft funktioniert hier sehr gut“, berichtet Barbara Binder. Bei Bedarf würden andere Eltern ein Kind mit aus dem Kindergarten abholen, sich bei der Betreuung unterstützen oder kleinere Einkäufe übernehmen. Die gute Nachbarschaft zeigte sich auch im vertrauensvollen Umgang der Kinder untereinander, die sich spontan bei einer Runde Dobble verbündeten. Gegen diese geballte Kuhmoosweg-Power war die Mitarbeiterin der WOBAK chancenlos.

**Mit Schwung:** Der Pumptrack auf dem Benediktinerplatz ist im Sommer gut besucht und macht Menschen aller Generationen Freude – beim Fahren oder Zuschauen.



# SINNVOLL HEIZEN UND LÜFTEN: SO VERMEIDEN SIE SCHIMMEL

Ein Gastbeitrag von Dr. Tina Schwenk,  
Verbraucherzentrale Baden-Württemberg

Schimmel in Wohnräumen ist nicht nur ein ästhetisches Problem, sondern kann auch zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Um Heizkosten zu sparen, drehen viele Verbraucher:innen die Heizung runter. Doch um Schimmel in Wohnräumen zu vermeiden, gilt es richtig zu heizen und zu lüften. Oft erkennen wir zu hohe Feuchtigkeit erst, wenn es bereits zu spät ist. Ein Hygrometer, richtiges Heizen und konsequentes Lüften können helfen, das Risiko zu verringern.



## → BEWUSSTES HEIZEN HILFT SCHIMMEL ZU VERMEIDEN UND ENERGIE EINZUSPAREN

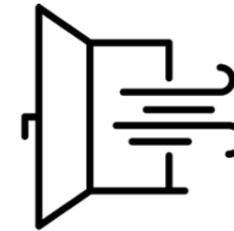
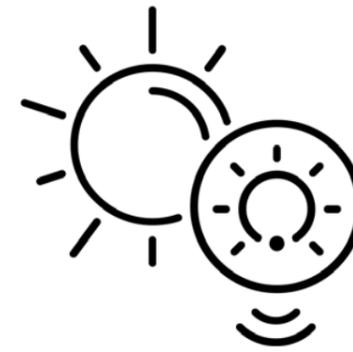
Um Energie einzusparen, kann man die Raumtemperaturen absenken. Entscheidend sind aber das ausreichende Lüften und die Kontrolle der Feuchtigkeit in den Räumen. Wichtig ist auch, die Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen zu halten, so dass feuchte Luft nicht in kühlere Wohnräume wandert und ein Schimmelproblem verursacht oder verschärft. Decken Sie Heizkörper nicht durch Möbel, Vorhänge oder Verkleidungen ab. Nur so nutzen sie die volle Leistung des Heizkörpers und das Thermostatventil kann optimal funktionieren. Wählen

Sie zudem für jeden Raum die richtige Temperatur:

- Küche und Wohnzimmer: 18 bis 20 °C
- Bad: 20 bis 22 °C
- Schlafzimmer: 18 °C

Nachts und tagsüber, wenn niemand zu Hause ist, können Sie die Temperatur insgesamt senken. Wie stark man die Temperatur absenken kann, hängt davon ab, wie hoch das Feuchte-niveau in der Wohnung ist. Je trockener die Wohnung ist, umso niedriger kann die Temperatur sein. Daher sollten Sie die Luftfeuchte und -temperatur stets zusammen betrachten, am besten mit Hilfe eines Hygro-/Thermometers, das beide Größen gleichzeitig anzeigt.

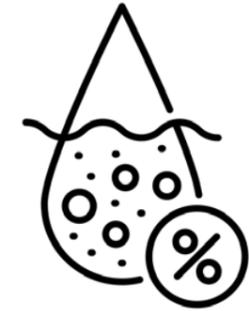
**Tipp:** Heizen Sie kühle Räume nicht mit der Luft aus wärmeren Räumen und halten Sie Innentüren stets geschlossen. Sonst gelangt die Feuchtigkeit in den kühlen Raum und die relative Luftfeuchte und das Schimmelrisiko steigen.



## → LÜFTEN IST NICHT GLEICH LÜFTEN

Stoßlüften mit weit geöffneten Fenstern ist optimal, um unangenehm oder stark riechende Luft, beispielsweise in Küche oder Toilette schnell auszutauschen. Anders sieht es bei der Feuchtigkeit aus, die nach dem Duschen, Baden, Kochen oder Schlafen entsteht, da in den Wandoberflächen, Handtüchern, Matratzen oder Bettdecken noch weiterhin Feuchte gespeichert ist. Wie neue Messungen ergeben haben, ist es besser, einmal komplett durchzulüften und anschließend das Fenster nach Möglichkeit zwei bis drei Stunden auf Kipp zu lassen, damit diese „Sorptionsfeuchte“ entweicht. Der damit verbundene Energieverlust ist gering, solange die Fenster nicht rund um die Uhr gekippt sind. Der Raum-trocknungseffekt dagegen ist deutlich größer als beim dreimaligen Stoßlüften. Die Behauptung, dass bei längerem Kipplüften die Wände auskühlen, gilt nur für die Fensterlaibungen. Das ist jedoch unkritisch, da diese Laibungen während des Lüftens auch gleichzeitig deutlich trockener werden. Schimmel in Fensterlaibungen ist in erster Linie ein Wärmebrücken- und kein Kipplüftungsproblem.

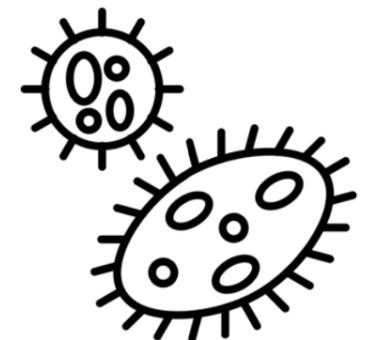
**Tipp:** Hängen Sie feuchte Handtücher auch bei Frost nach draußen. Denn kalte Luft ist trockene Luft. Man braucht nur etwas mehr Geduld. Vergleichbar ist das z.B. mit dem Föhnen: Mit der Kaltluftstufe bekommen Sie Ihre Haare auch trocken, nur dauert es ein wenig länger.



## → LUFTFEUCHTE IST NICHT GLEICH LUFTFEUCHTE

Die optimale Luftfeuchte hängt auch von der Bausubstanz und der Dämmung ab. Um zu erkennen, ob ein Raum zu feucht ist, hilft ein Hygrometer in Kombination mit einem Thermometer. In einem ungedämmten Altbau sind 25 bis 45 Prozent an relativer Luftfeuchte in Ordnung. Bei einem gut gedämmten Neubau dürfen es 35 bis 55 Prozent sein. Man muss dabei aber immer die Raumtemperatur mit betrachten, denn kältere Luft kann weniger Feuchte aufnehmen.

**Tipp:** Drehen Sie beim Stoßlüften die Heizung rechtzeitig vorher runter. Denn der Einspareffekt ist am höchsten, wenn das heiße Wasser in den Heizkörpern schon abgekühlt ist.



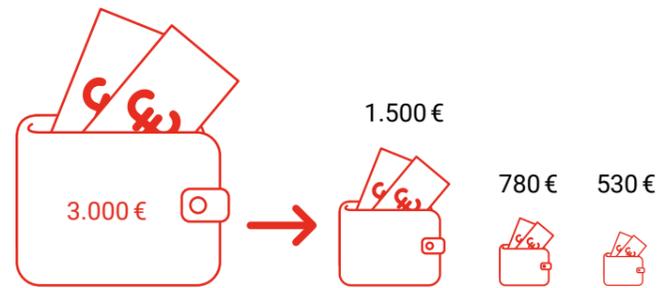


# WOBAKNOBELEI

In Konstanz leben alle Generationen. Mal zusammen unter einem Dach, mal in der Nachbarschaft, mal nebeneinander her. Manchmal streiten sie sich, manchmal helfen sie einander – und immer können sie etwas voneinander lernen. Wie gut kennst du die anderen Generationen? Und weißt du eigentlich, zu welcher Generation du gehörst?

**HEUTE VERDIENT EIN ERWACHSENER IN DEUTSCHLAND RUND 3.000 € IM MONAT.**

WIE HOCH WAR DER MONATSLohn VOR 50 JAHREN?



**SAG' MIR DEINEN NAMEN, UND ICH SAG' DIR, WIE ALT DU BIST:**

VERBINDE DIE LIEBLINGSNAMEN MIT DEN JAHRESZAHLEN!

Mia/Ben	1973
Emilia/Noah	1983
Lisa/Jan	1993
Nicole/Michael	2003
Marie/Lukas	2013
Stefanie/Christian	2022

**JOURNALIST:INNEN HABEN JEDER GENERATION SEIT 1946 EINEN NAMEN GEGEBEN.**

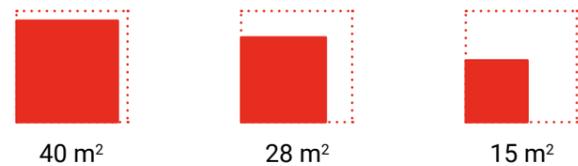
NUMMERIERE SIE IN DER RICHTIGEN REIHENFOLGE:

Generation Z   Generation Alpha   Generation Y

Baby Boomer   Generation X

**VIEL PLATZ: HEUTE HAT JEDER VON UNS – MIT KINDER-, SCHLAF-, WOHNZIMMER, KÜCHE UND BAD – RUND IM 48 M<sup>2</sup> ZUM WOHNEN.**

AUF WIE VIEL M<sup>2</sup> HAT EINE PERSON 1973 GEWOHNT?



sparkasse-bodensee.de

**Sie suchen die für Sie beste Baufinanzierung? Wir vergleichen für Sie über 200 Anbieter.**

Anbieterneutral, unverbindlich, fair.

Sie entscheiden! Sprechen Sie uns an: Tel. 07541 704-0

www.sparkasse-bodensee.de/  
baufinanzierung



# Offen und ehrlich: Dellen und Kratzer können wir nicht rauswaschen. Aber versichern.

BGV Badische Versicherungen  
Kundencenter Konstanz  
E-Mail: [kc-konstanz@bgv.de](mailto:kc-konstanz@bgv.de)  
Telefon: 07531 9938-0  
Augustinerplatz 5  
78462 Konstanz



**Versichern  
Sie ihr Auto jetzt  
beim BGV!**