



Mit Geschäftsbericht 2025

*Entdecke die
Nachbarschaft für dich!*



Für die Genossenschaft war 2025 in zweifacher Hinsicht ein besonderes Jahr. Erstens wurde der Bau der angekündigten zwei neuen achtgeschossigen Häuser begonnen. Heute sind die Häuser bereits weitgehend im Rohbau fertiggestellt. Zweitens setzte die Genossenschaft trotz der weiterhin schwierigen politischen und wirtschaftlichen Vorzeichen ihren erfolgreichen Kurs fort.

Dies trotz weiterhin ungelöster und teilweise eskalierender kriegerischer Konflikte, und ungeachtet hoher Energie- und Baukosten, eines deutlich gestiegenen Zinsniveaus und einer anhaltenden Inflation. All dies hat die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft im letzten Jahr erneut erheblich erschwert und belastet sie auch 2026 weiter. Die Folgen dieser Entwicklung sind überall sichtbar: Viele Bauprojekte werden verschoben oder ganz aufgegeben, weil sie wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind.

Mit Spannung verfolgen wir politische Initiativen, die den Wohnungsbau ankurbeln sollen. Der angekündigte Bau-Turbo setzt wichtige Signale: Schnellere Genehmigungen, weniger Bürokratie und mehr Handlungsspielraum für Kommunen können helfen, dringend benötigten Wohnraum

schneller zu schaffen. Jede Vereinfachung spart Zeit, Kosten und letztlich auch Miete. Doch dürfen wir die Möglichkeiten des Bau-Turbos nicht überschätzen. Schnellere Genehmigungen allein schaffen keine bezahlbaren Wohnungen. Ob und wie eine Kommune den Bau-Turbo umsetzt, bleibt oft unklar und ist Spielball politischer Interessen.

Die wesentlichen Herausforderungen bleiben: hohe Baukosten, gestiegene Zinsen, technische und energetische Anforderungen. In Konstanz und Umgebung kommt die knappe Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke hinzu. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nur, wenn Politik und Kommunen gemeinsam an allen Stellschrauben arbeiten. Ein erster Hoffnungsschimmer sind die Baugenehmigungen im Neubau, die von Januar bis Mai 2026 um 16,6 Prozent stiegen, was aber noch nichts über die Realisierung aussagt.

Unsere Genossenschaft hat 2025 auch in diesem Umfeld ihren erfolgreichen Kurs fortgesetzt. Wir konnten unsere wirtschaftliche Stärke weiter ausbauen und gleichzeitig unserem genossenschaftlichen Auftrag treu bleiben: bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unseren Gebäudebestand

zukunftsfähig weiterzuentwickeln und unseren Mitgliedern langfristige Sicherheit zu bieten.

Ein besonderer Meilenstein des vergangenen Jahres war der Baustart unseres Neubauprojekts im Peter-Rosegger-Weg. Auf eigenem Grundstück entstehen zwei Wohnhäuser mit insgesamt 32 Wohnungen. Dass wir dieses Projekt realisieren können, ist das Ergebnis einer langfristigen und vorausschauenden Strategie. Nur durch die Nachverdichtung auf eigenem Grund, hohe Eigenkapitalanteile und eine wirtschaftliche Planung schaffen wir dringend benötigte Wohnungen mit Mieten, die deutlich unter den heutigen Neubaukosten in Konstanz liegen. Nachverdichtung, die Ausnutzung von Flächen zwischen bestehender Bebauung, wird oft kritisch gesehen. Ohne eigenes Grundstück und damit ohne Nachverdichtung wären die neuen Häuser deutlich teurer und damit die Mieten mit unseren genossenschaftlichen Vorstellungen unvereinbar gewesen.

Gleichzeitig investierten wir konsequent in unseren bestehenden Wohnungsbestand. Die umfassende Modernisierung der Petershauser Straße 5, die energetische Sanierung mit moderner Wärmepumpentechnik sowie die Erweiterung des Gebäudes durch zusätzliche Wohnungen zeigen beispielhaft, wie wir Wohnraum erhalten und gleichzeitig neuen schaffen. Auch die Generalsanierung der Tiefgarage im ehemaligen Klosterareal und zahlreiche weitere Instandhaltungsmaßnahmen sichern den langfristigen Wert unserer Immobilien.

Ein weiterer Schwerpunkt war und bleibt die Energiewende. Mit dem Austausch fossiler Heizsysteme, dem kontinuierlichen Ausbau der Photovoltaik und weiteren energetischen Modernisierungen leisten wir einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Unsere Solaranlagen erzeugen inzwischen jährlich rund 800.000 Kilowattstunden

den Strom – genug, um den durchschnittlichen Jahresstrombedarf von rund 230 Drei-Personen-Haushalten zu decken.

Diese Investitionen sind möglich, weil unsere Genossenschaft auf einem soliden Fundament steht. Trotz hoher Investitionen erreichten wir ein sehr gutes Jahresergebnis. Unsere Eigenkapitalbasis wuchs, während sich unsere Verschuldung verringerte. Besonders erfreulich ist das Vertrauen unserer Mitglieder und Sparer: Fast 10.000 Menschen vertrauen unserer Spar-einrichtung über 55 Millionen Euro an. Unsere Genossenschaft wächst kontinuierlich – mehr als jeder achte Konstanzer ist Mitglied.

Dieser Erfolg sichert unser wichtigstes Ziel: unseren Mitgliedern dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt etwa 20 Prozent unter dem örtlichen Mietspiegel und ist weniger als halb so hoch wie die aktuellen Mieten frei am Markt angebotener vergleichbarer Wohnungen. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten zeigt sich der Wert des genossenschaftlichen Wohnens.

Das - und damit die Gewissheit ein sicheres Zuhause zu haben - gewinnt gerade in Zeiten großer gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Unsicherheit immer mehr an Bedeutung. Wohnen ist für uns keine Ware, sondern ein wesentliches Stück Lebensqualität und Sicherheit. Gemeinsam werden wir auch die Herausforderungen der kommenden Jahre meistern und dafür sorgen, dass unsere Genossenschaft ein verlässlicher Partner bleibt – für sicheres, bezahlbares und lebenswertes Wohnen in Konstanz.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr
Ralph Buser

Winfried Lang

Versammlung der Vertreter und Vertreterinnen

Kurz nach 18 Uhr eröffnete Claus-Dieter Hirt, Aufsichtsratsvorsitzender, die 51. Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter – 130 Jahre nach der Gründung der Genossenschaft. 69 Stimmberechtigte waren anwesend. Jede und jeder von ihnen repräsentierte 125 Mitglieder. In einem kurzen Gedenken erinnerte die Versammlung an 68 Verstorbene des vergangenen Jahres.

Anträge lagen keine vor. So kam direkt der Vorschlag zur Abstimmung, Wahlen und Beschlüsse per Akklamation durchzuführen. Er wurde einstimmig angenommen.

Nach einem herzlichen Dank von Claus-Dieter Hirt an alle Mitarbeitenden für ihren engagierten Einsatz in der Genossenschaft stellte der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser die Ergebnisse und Schwerpunkte des vergangenen Jahres vor. Er berichtete über ein erneut erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 – trotz weiterhin schwieriger politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Kriege, hohe Zinsen sowie gestiegene Energie- und Baukosten hielten die Inflation hoch und trieben die Kosten. Dennoch erfüllte die Genossenschaft erneut ihre Rolle als verlässlicher Partner für bezahlbaren Wohnraum in Konstanz.

Zu Beginn begrüßte er besonders die 2025 neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter. Zugleich erinnerte er daran, dass der Geschäftsbericht künftig nur digital erscheint – aus Gründen der Nachhaltigkeit. Das Mitgliedermagazin „SBK Intern“ erscheint zunächst weiterhin zweimal jährlich, gedruckt und digital. Die Sommeraus-

gabe fasst die wichtigsten Inhalte des Geschäftsberichts zusammen.

Im zweiten Halbjahr startet zudem die neue Mieter-/Mitglieder-App. Sie erfüllt künftig unter anderem die gesetzlich vorgeschriebene monatliche Information über den individuellen Energieverbrauch der Mieter. Darüber hinaus bietet sie Zugriff auf persönliche Vertragsdaten, objektspezifische Informationen, Neuigkeiten zu Bauprojekten und Anlagemöglichkeiten sowie auf die digitalen Publikationen der Genossenschaft – eine kompakte Informationsplattform für alle Mitglieder und Mieter. Eine ausführliche Vorstellung findet sich ab Seite 38.

Angesichts hoher Baukosten und Zinsen konzentrierte sich die Genossenschaft auf Nachverdichtungen, Aufstockungen und die Sicherung weiterer Baurechte. Die Baukosten und die Zinsen machten es 2025 erstmals seit 15 Jahren unmöglich, einen Neubau zu beginnen. Bundesweit gilt dies bis heute für etwa 70 Prozent aller Wohnungsbauunternehmen.

Dank vorausschauender Planung konnte jedoch eine Vorratsbaugenehmigung umgesetzt werden. Vorausgegangen war die Prüfung unserer Objekte auf Möglichkeiten der Nachverdichtung. Die Genehmigung für die Nachverdichtung im Peter-Rosegger-Weg wurde dann zum Meilenstein des letzten Jahres. Auf dem genossenschaftseigenen Grundstück mit rund 4.000 Quadratmetern, direkt am Hockgraben, entstehen 32 moderne Zwei- und Vierzimmerwohnungen im preisgedämpften Segment mit rund



Der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser erläuterte die Aktivitäten des vergangenen Jahrs.

2.300 Quadratmetern Wohnfläche – mit Blick ins Grüne und Tiefgarage.

Trotz stark gestiegener Baukosten kann die Genossenschaft das Projekt dank hoher Eigenkapitalquote wirtschaftlich realisieren. Ebenso wichtig: Das Grundstück gehört der Genossenschaft. Der Kauf eines vergleichbaren Areals hätte die Baukosten um drei bis fünf Millionen Euro erhöht. Die neuen Wohnungen können den Mitgliedern voraussichtlich Ende 2027 zu einer für Konstanz außergewöhnlich günstigen Miete zwischen 15 und 17 Euro je Quadratmeter angeboten werden. Der Konstanzer Durchschnitt liegt

bei Neubauten für die reine Kostenmiete zwischen 25 und 28 Euro je Quadratmeter. Insgesamt kostet der Bau der neuen Häuser rund 11,4 Millionen Euro.

Auch 2025 investierte die Genossenschaft gezielt in die Weiterentwicklung ihrer Quartiere und in lebenswerte Nachbarschaften. Ein Schwerpunkt war die umfassende Sanierung der Petershauser Straße 5. Das Gebäude von 1953 wurde energetisch modernisiert, auf Wärmepumpentechnik umgestellt und durch eine Dachaufstockung um zwei zusätzliche Dreizimmerwohnungen erweitert. Zudem wurde die Gene-

ralsanierung der gemeinsam mit der Spitalstiftung Konstanz betriebenen Tiefgarage im Klosterareal mit 74 Stellplätzen abgeschlossen.

Insgesamt investierte die Genossenschaft rund 4,9 Millionen Euro in die Modernisierung und Optimierung ihres Bestandes.

Die Energiewende setzte die Genossenschaft konsequent fort. Weitere 28 fossile Heizungen wurden durch Luft-Wärmepumpen oder Hybridanlagen ersetzt; die Photovoltaikleistung wurde ausgebaut. Die Solaranlagen erzeugen inzwischen jährlich rund 800.000 Kilowattstunden Strom – genug für den Jahresbedarf von etwa 230 Drei-Personen-Haushalten – und vermeiden rund 320 Tonnen Co2.

In die Sanierung, Modernisierung und energetische Optimierung unserer Bestände investierte die Genossenschaft 2025 rund 4,9 Millionen Euro. In den letzten 15 Jahren summierten sich die Investitionen in Erhalt und zeitgemäße Entwicklung aller Objekte auf rund 160 Millionen Euro.

Auch Mitgliederzahl und Spareinrichtung entwickelten sich positiv. 559 neue Mitglieder traten der Genossenschaft bei; inzwischen ist mehr als 13 Prozent der Konstanzer Bevölkerung Mitglied.

Knapp 10.000 Sparer vertrauten der Genossenschaft zum Jahresende über 55 Millionen Euro an. Damit gehört sie bundesweit zu den größten Spareinrichtungen.

Wirtschaftlich setzte die Genossenschaft ihre solide Entwicklung fort. Die Bilanzsumme stieg auf über 143 Millionen Euro, die Rücklagen auf knapp 37 Millionen Euro. Trotz gestiegener Zinsaufwendungen erhöhten sich die Umsatzerlöse –

ohne allgemeine Mieterhöhung – auf über 16,2 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss der Genossenschaft lag bei über 2,9 Millionen Euro, im Unternehmensverbund bei über 3,2 Millionen Euro.

Besonders hervorzuheben bleibt der genossenschaftliche Auftrag: Trotz hoher Investitionen und mehr als 400 neu geschaffener Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete lediglich 8,44 Euro je Quadratmeter. Sie liegt damit weiterhin deutlich unter dem Konstanzer Mietspiegel – und weniger als halb so hoch wie die durchschnittlichen Angebotsmieten.

Ausführliche Informationen enthält der Geschäftsbericht unter www.sbkeg.de im Bereich „Downloads“.

Nach einem Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie an die Mitglieder des Aufsichtsrats gab Claus-Dieter Hirt einen Einblick in die Tätigkeit des Aufsichtsrats im letzten Jahr. Aufsichtsrat und Gesamtverband bescheinigten dem Vorstand – und damit der Genossenschaft – eine ordnungs- und gesetzmäßige Arbeit ohne Beanstandungen.

Das Prüfungsergebnis des Prüfungsverbands vbw, vorgetragen von Erich Martin, bestätigte dies. Die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen; die Genossenschaft wurde ordnungsgemäß geführt, belegt durch den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss 2025 sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgten einstimmig. Aufgrund des guten Jahresergebnisses schlugen Vorstand und Aufsichtsrat vor, wie in den letzten Jahren eine Dividende von vier

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG im Verbund mit den Tochtergesellschaften

	SBK eG	SBK Immo- Service GmbH	Gesamt nicht konsolidiert
			
Finanzkennzahlen in T€			
Eigenkapital	45.389	13.613	59.027
Bilanzsumme	143.022	28.397	171.421
Anlagevermögen	127.371	26.557	153.946
Flüssige Mittel	12.086	855	12.941
Verbindlichkeiten	94.878	14.652	109.543
Umsatzerlöse	16.208	2.612	18.819
EBITDA	7.033	1.244	8.265
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.916	317 ⁺	3.223
Wohnungswirtschaftliche Zahlen			
Anz. vermieteter eigener Wohnungen	1.610	146	1.756
Wohnfläche in m ²	118.680	11.964	130.644
Anzahl Gewerbeeinheiten	18	20	38
Gewerbeflächen in m ²	2.655	3.618	6.273
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe		198	198

⁺ vor Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2021	2022	2023	2024	2025
Bilanzkennzahlen in T€					
Bilanzsummen	128.062	132.441	139.700	141.344	143.022
Eigenkapital	34.575	37.312	39.783	42.654	45.389
Anlagevermögen	119.777	124.638	129.714	128.382	127.371
Spareinlagen	51.561	51.642	53.244	54.049	55.388
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.664	36.783	39.558	37.527	35.293
Erfolgskennzahlen in T€					
Umsatzerlöse	13.025	13.802	14.344	15.326	16.208
Personalaufwendungen	1.794	1.990	2.340	2.267	2.296
Abschreibungen	2.540	2.605	2.851	2.978	2.929
Instandhaltungen	1.828	2.159	2.196	2.158	2.399
Zinsaufwendungen	1.214	617	952	1.353	1.438
Eigenkapitalquoten in %	27,0	28,2	28,5	30,2	31,7
Cashflow (aus laufender Geschäftstätigkeit; nach DRS 21)	5.167	6.854	6.733	6.007	6.924
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	10.001	10.345	10.740	11.085	11.501
Gezeichnete Anteile	24.719	25.201	25.906	27.161	27.569
Geschäftsguthaben	7.526	7.695	7.903	8.283	8.404

Bericht des Vorstands

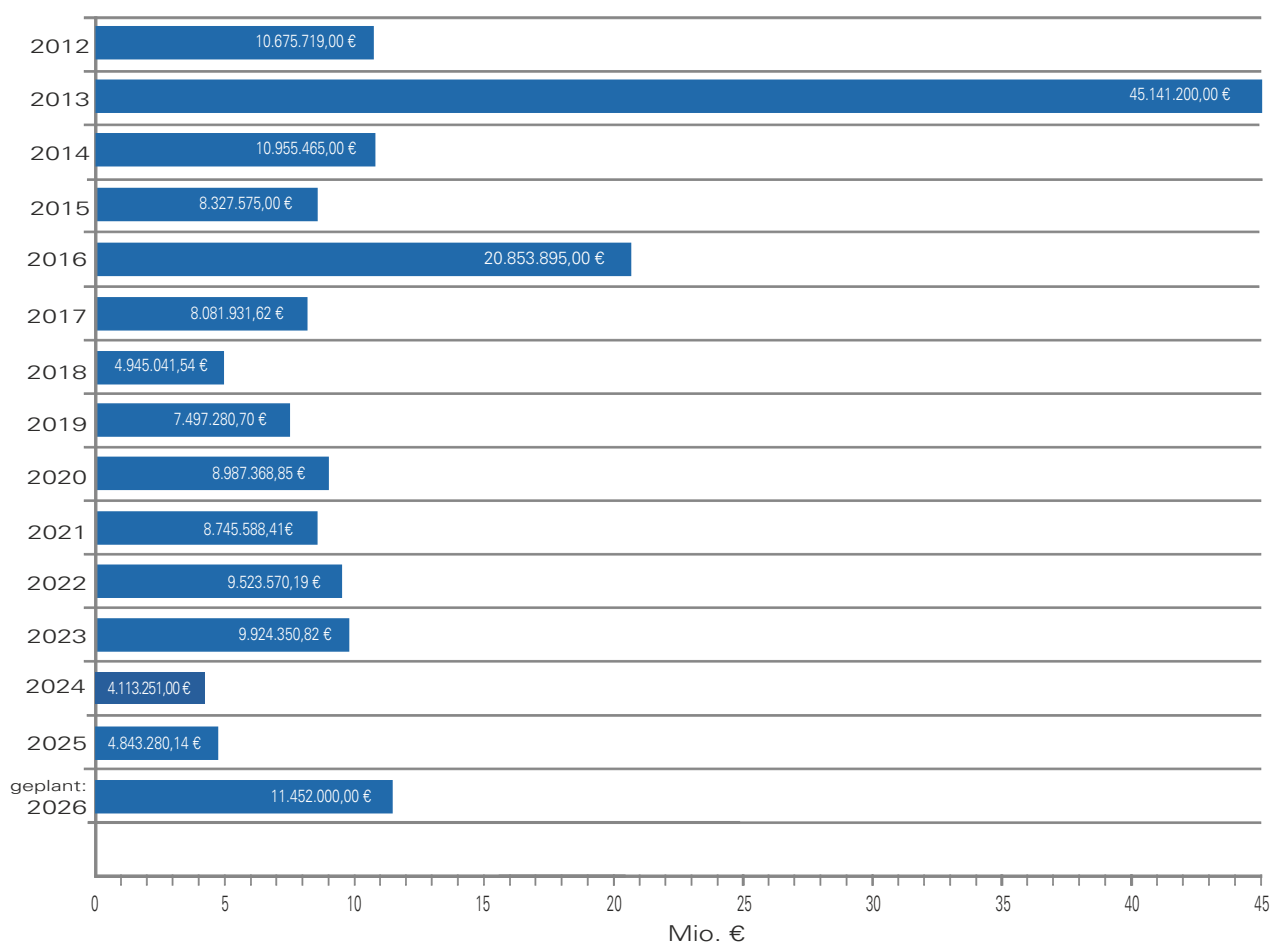
Tätigkeit unseres Unternehmens

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG ist weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftssicherung ausgerichtet. Neben der Bautätigkeit ist unser unangefochtenes Kerngeschäft die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestands. Dieses Kerngeschäft wird durch die in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unseres Tochterunternehmens ergänzt, die heute eine unverzichtbare zusätzliche Einnahmequelle zugunsten unserer Modernisierungs- und Instand-

haltungsmaßnahmen bilden. Diese Einnahmen dienen, neben der Subventionierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere der Erhaltung unserer traditionell niedrigen Durchschnittsmieten auf dem ansonsten sehr hochpreisigen Konstanzer Wohnungsmarkt.

Mit rund 4,9 Mio. EUR Investitionen im Berichtszeitraum sowie Gesamtinvestitionen seit 2012 von über 160,0 Mio. EUR in den Neubau, die Zukäufe und die Bestände ist der Spar- und Bauverein Konstanz eG allen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Auftraggeber in unserer Region. Trotz hoher Investitionen in den vergangenen Jahren und eines Zuwachses der Wohnungsanzahl im Gesamtverbund seit 2012

Neubauten, Zukäufe und Investitionen in unsere Bestände im Gesamtverbund des Spar- und Bauvereins

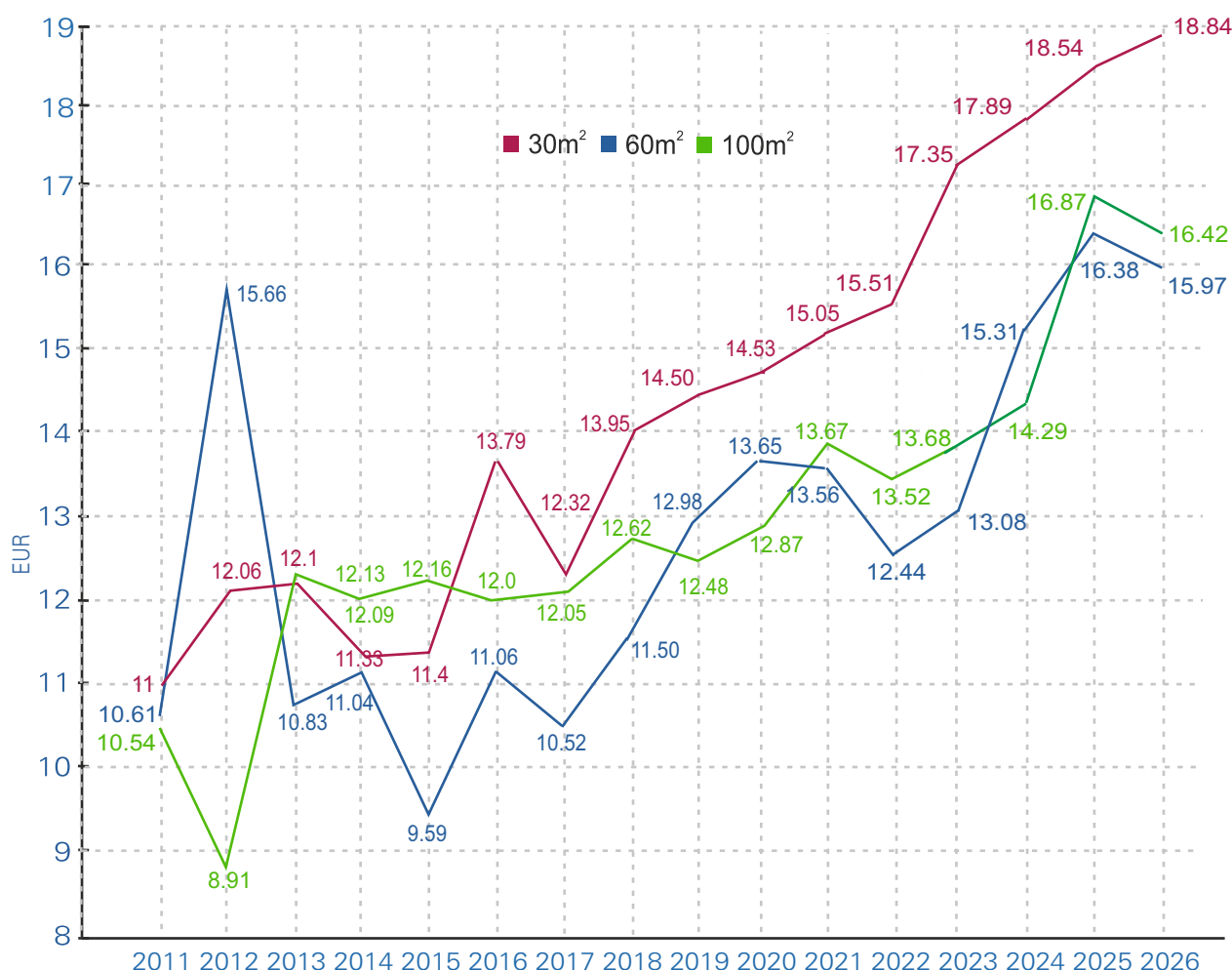


Neubauvorhaben/Großsanierungen/Bestandserweiterungen/Neuerwerbungen/Modernisierung/Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen sind nach wie vor unsere zentrale Aufgabe. Alle unsere Objekte werden ständig von unseren Fachleuten überprüft, um einen zeitgemässen Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit weiterhin zu gewährleisten. Auch im Jahr 2025 haben wir wieder eine Vielzahl kompletter Wohnungsmodernisierungen sowie Instandsetzungsarbeiten an unseren Bestandsgebäuden durchgeführt.

Die starke Nachfrage in unserer Region würde die Vermietung unserer Bestände auch mit weniger Komfort möglich machen, dennoch sind wir der Ansicht, dass eine ständige Beobachtung und Anpassung an die zeitgemässen Anforderungen unumgänglich sind. Ohne sie bestünde die Gefahr, dass der Wert der Objekte langfristig abnehmen und die Nutzung unattraktiv werden würde. So werden wir auch weiterhin den von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserungen des energetischen Standards – immer auf den Einzelfall bezogen – in Relation zu den zu erwartenden Einsparungen Rechnung tragen.

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen bei Neuvermietung in Konstanz



Werte aus „wohnungsboerse.net“ mit freundlicher Genehmigung der Immobilien Scout GmbH, Berlin

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

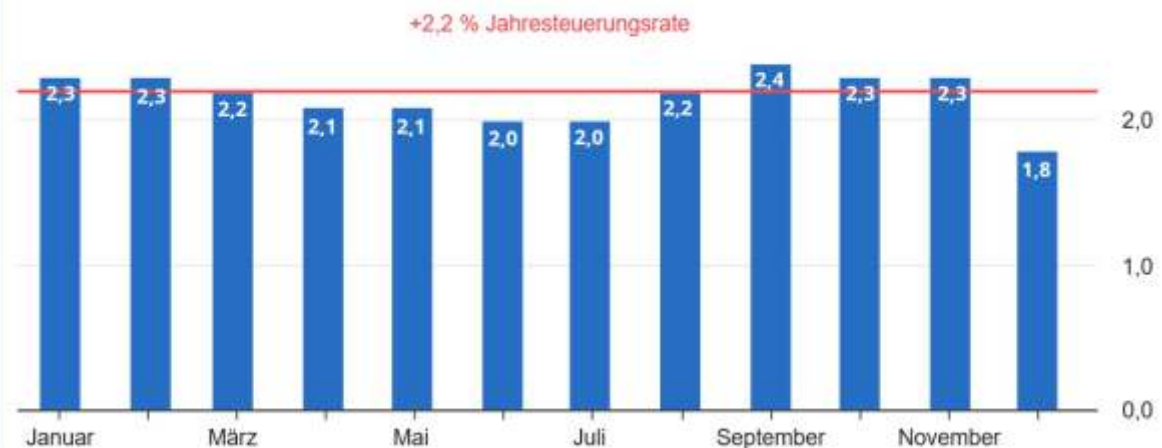
Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	-0,9	-0,5	0,2	1,0
Privater Konsum	2,0	6,5	-0,7	0,5	1,4	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	-0,2	2,6	1,5	2,4
Bauinvestitionen	-3,2	-4,3	-5,9	-3,4	-0,9	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	-2,5	-4,2	-7,3	-5,4	-2,4	0,9
Exporte	10,2	3,9	-1,4	-2,1	-0,3	1,2
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	46.002
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	2.808
Arbeitslosenquote*	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	6,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024.

* Nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %





Visualisierung der neuen Gebäude im Peter-Rosegger-Weg

Dank des hohen Eigenkapitaleinsatzes von 3,5 Mio. Euro, welche die Genossenschaft in den letzten Jahren erwirtschaftet hat, können beide Häuser mit einer Gesamtinvestition von rund 10,6 Mio. Euro mit einer geringeren Kreditaufnahme finanziert werden. Da das Grundstück bereits der Genossenschaft gehört, bietet sich die einmalige Möglichkeit, bei Erstellungskosten von 4.500 Euro je m² Wohnfläche die Mietpreise voraussichtlich zwischen 15,00 und 17,00 Euro zu halten. Damit liegen sie deutlich unter dem Konstanzer Durchschnitt.

Die Nachverdichtung auf eigenem Grundstück war eine unabdingbare Voraussetzung für eine derart günstige Miete, ebenso wie die Anzahl der Stockwerke und die der Wohnungen. Jedes Stockwerk und jede Wohnung weniger hätte die Mietpreise deutlich erhöht. Wären noch die Grundstückskosten dazugekommen, läge die Kostenmiete bei über 27,00 Euro.

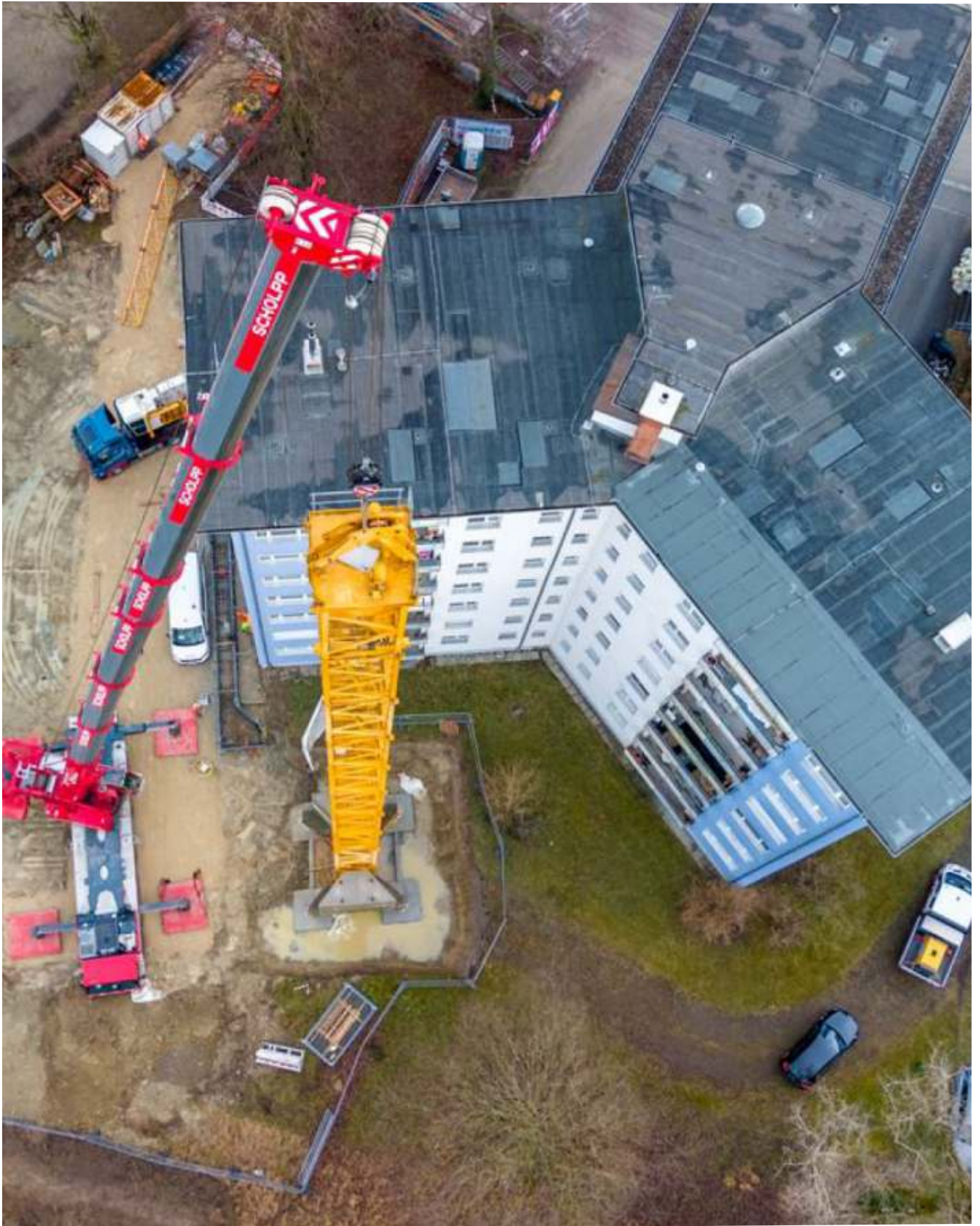
Nach rund neun Monaten Bauzeit ging 2025 die Tiefgarage in der Martin-Venedey-Straße/Karl-Großhans-Weg wieder in Betrieb. Seit dem 1. Juli konnten die Bewohner ihre Autos wieder an ihren gewohnten Stellplätzen abstellen.

Baugenehmigungen	2024 Januar bis Dezember	2025* Januar bis Dezember	2025 Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Insges. einschließlich Bestandsmaßnahmen	215.293	239.000	11,0 %
darunter: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	58.000	14,5 %
davon Einfamilienhäuser	37.937	45.000	14,5 %
Zweifamilienhäuser	12.716	13.000	2,2 %
darunter: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	129.000	13,0 %
davon: Eigentumswohnungen	44.837	50.000	11,5 %
davon: Mietwohnungen	69.348	79.000	13,9 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2025 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2025.



Einrichtung der Baustelle Peter-Rosegger-Weg. Der Kran mit einer Hakenhöhe von 43 m und einer Ausladung von 50 m war nötig, um die Linde nicht zu beschädigen.



Aufbau des Turmdrehkrans (Obendreher) Peter-Rosegger-Weg im März 2026



Tiefgarage nach der Sanierung

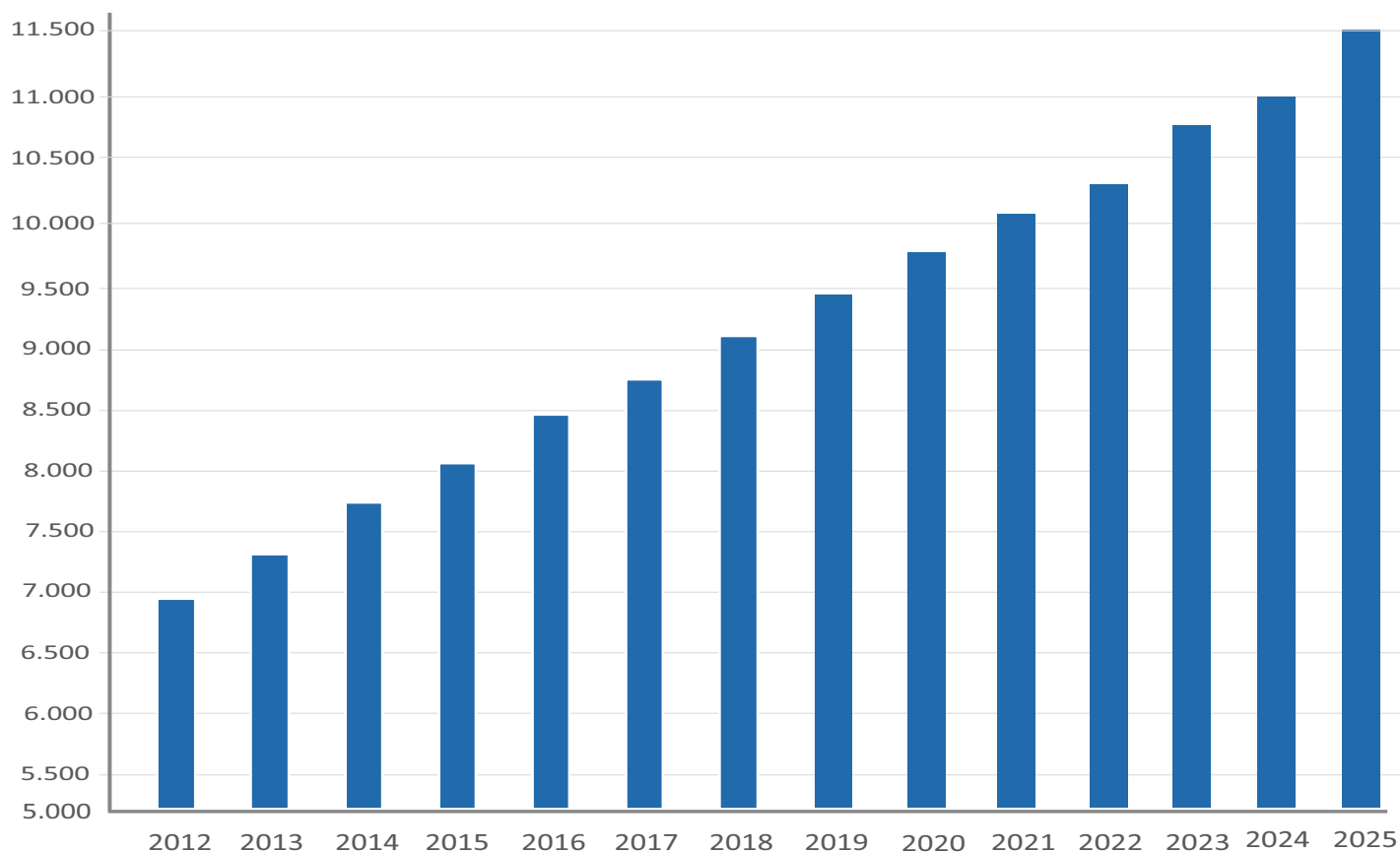


Petershauser Str. 5

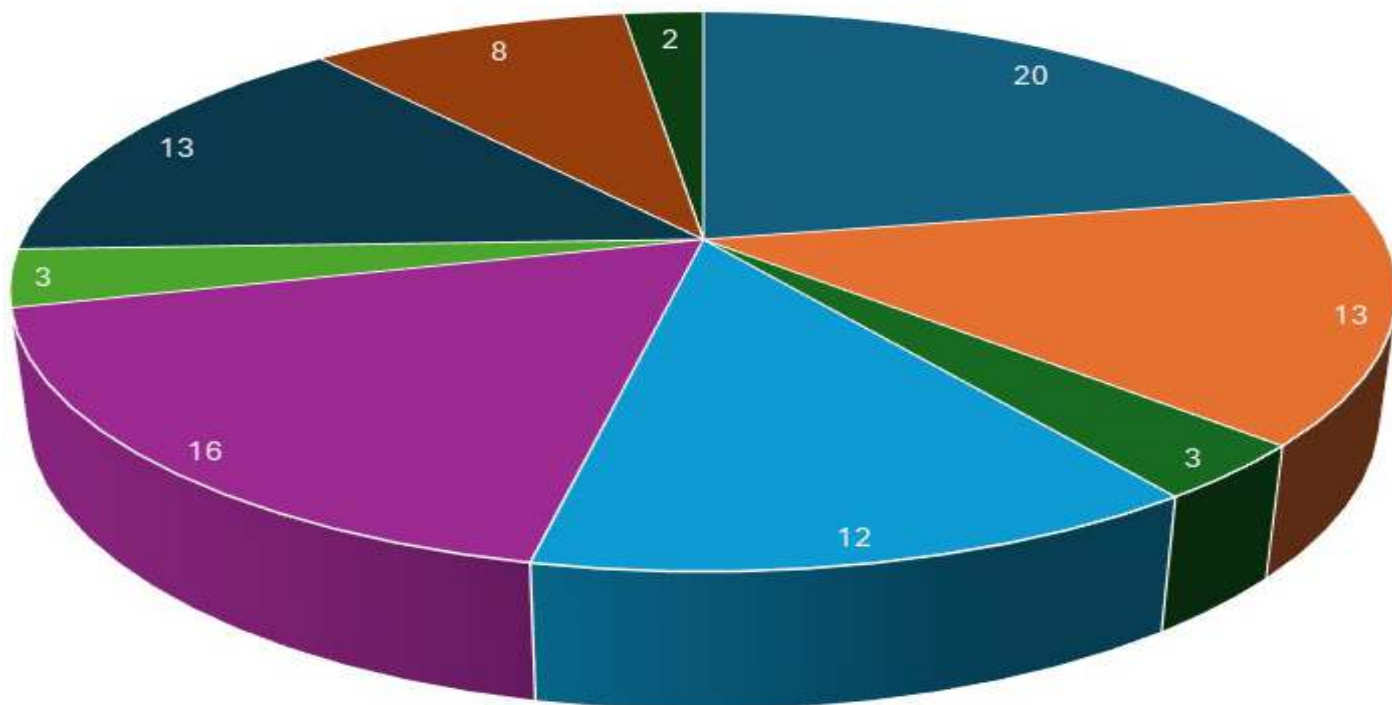


Photovoltaik in der Austraße 71/73

Mitgliederzahl



Kündigungsgründe 2025 (absolute Zahlen)



- Verstorben
- Umzug im SBK
- Eigentumserwerb
- Ortswechsel
- Sonstiges
- Pflegefall
- Zu kleine Whg.
- Gesundheit
- Kündigung SBK

Dank

Das Jahr 2025 markiert für unsere Genossenschaft einen besonderen Meilenstein: Mit dem Start eines großen Neubauprojekts schaffen wir wieder sichtbar neuen Wohnraum. Dieses Signal ist in einem anspruchsvollen Marktumfeld wie dem unseren von großer Bedeutung – sowohl für unsere Mitglieder als auch für die Stadt Konstanz.

Unser Erfolg beruht auf verlässlicher und konstruktiver Zusammenarbeit. Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat ausdrücklich für die stets vertrauensvolle, kritische und lösungsorientierte Begleitung. Gerade in Zeiten steigender Anforderungen, hoher Investitionen und wachsender regulatorischer Komplexität bleibt diese partnerschaftliche Zusammenarbeit ein wesentlicher Stabilitätsfaktor für unsere Genossenschaft.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie haben im vergangenen Jahr unter herausfordernden Be-

dingungen – geprägt von hohen Baukosten, angespannten Kapazitäten in der Bauwirtschaft und steigenden Anforderungen an Planung und Umsetzung – mit großem Engagement, hoher Fachkompetenz und bemerkenswerter Verlässlichkeit gearbeitet. Der erfolgreiche Projektstart und die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Bestandes sind maßgeblich Ihr Verdienst.

Sie alle ermöglichen, dass unsere Genossenschaft auch weiterhin das leistet, was sie seit über einem Jahrhundert auszeichnet: die nachhaltige Bereitstellung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum für unsere Mitglieder. Für dieses Engagement, diese Identifikation und diese gemeinsame Leistung danken wir Ihnen ausdrücklich..



R. Buser



W. Lang

Bericht des Aufsichtsrats



In einem wiederum schwierigen Umfeld gelang es dem Spar- und Bauverein Konstanz das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich zu gestalten und dieses mit einem erfreulich guten Ergebnis abzuschließen.

Sowohl die wohnwirtschaftlichen Kennzahlen des SBK als auch die Kennzahlen der Risikoanalyse Spar sind durchgehend sehr gut. Die absoluten Werte konnten im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden. Die Gesamtaktivitäten des SBK

führten im Jahr 2025 zu einem Jahresüberschuss von € 2.916.066,52 (Vorjahr 2.785.325,41). Die Bilanzsumme stieg um weitere rd. 1,7 Mio. Euro auf 143,0 Mio. Euro.

Die meisten Leistungsindikatoren konnten im Verhältnis zum Vorjahr übertroffen werden. Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2025 beträgt 6,4 % (Vorjahr 6,5 %) und übersteigt damit den prognostizierten Wert um 1,1 Prozentpunkte (Plan 5,3 %); ebenso die Zinsdeckung für 2025 mit 13,8 % (Plan 13,4 %/Vorjahr 13,7 %).

Nach Genossenschaftsgesetz und Satzung des SBK überwachte der Aufsichtsrat des SBK eG auch 2025 den Vorstand in seiner Geschäftsführung. In gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, diversen Ausschuss- und Prüfbesprechungen, Ortsterminen und einer Klausur befasste sich der Aufsichtsrat mit den aktuellen und für das Unternehmen wichtigen Herausforderungen aller Bereiche des SBK und seiner Beteiligungen.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse des SBK eG geordnet sind. Der SBK ist in allen Bereichen gut aufgestellt und verfügt über eine durchdachte Organisationsstruktur und eine solide betriebswirtschaftliche Grundlage.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2025 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer

Gießpaten gesucht! Jeder Tropfen zählt!

Unsere Pflanzen brauchen Ihre Hilfe! Die anhaltende Trockenheit stellt unsere Grünanlagen vor große Herausforderungen. Unsere Hausmeister kümmern sich natürlich wie bisher um die Vorgärten und Außenanlagen. Bei den derzeitigen Temperaturen und langen Zeiten ohne genügend Regen kommen sie jedoch an ihre Grenzen!

Unsere Kapazitäten reichen nicht aus, um Sträucher und Stauden ausreichend mit Wasser zu versorgen. Deshalb bitten wir um Ihre Hilfe.

Wenn Sie bereit sind, die Pflanzen vor Ihrem Haus gelegentlich zu gießen, unterstützen wir Sie dabei gerne: Zum Dank schenken wir Ihnen eine hochwertige 10 l-Gießkanne und – sofern benötigt – einen 15 m langen Gartenschlauch.

Schon wenige Minuten ein- bis zweimal pro Woche können dazu beitragen, dass unsere Grünanlagen gesund bleiben und auch in den Sommermonaten ein schöner Ort für alle Bewohnerinnen und Bewohner sind. Und keine Sorge wegen der Wasserkosten: Die 10 l in der Gießkanne kosten nur rund 5 Cent, 10 Gießkannen nur rund 47 Cent! Für den gemeinsamen Erhalt unserer Grünanlagen ist das gut und lohnend investiert.

Machen Sie mit!

Melden Sie sich in unserer Geschäftsstelle. Die Gießkanne und den Schlauch erhalten Sie selbstverständlich kostenlos. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass unsere Quartiere auch in diesen trockenen Tagen grün, lebenswert und einladend bleiben. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!



**Gießkanne oder
Schlauch fehlt? Anruf
unter 07531 89 40 0
genügt!**

SBK-Handwerker erkennt man sofort

Gerade in der heutigen Zeit ist es verständlich, wenn Mieterinnen und Mieter vorsichtig sind, sobald unangekündigt Handwerker vor der Wohnungstür stehen. Ein gesundes Maß an Aufmerksamkeit schützt vor ungebetenen Besuchern. Bei den Mitarbeitern unseres eigenen Handwerker-teams können Sie jedoch sicher sein: Sie gehören zum Spar- und Bauverein und sind jederzeit eindeutig zu erkennen. Alle tragen Arbeitskleidung mit dem SBK-Logo und können sich auf

Wunsch selbstverständlich ausweisen.

Unser Handwerkerteam ist täglich für Sie im Einsatz – zuverlässig, kompetent und mit dem Ziel, Ihr Zuhause in einem guten Zustand zu erhalten.

Das Foto zeigt das gesamte Team mit ihren Service-Fahrzeugen. So wissen Sie sofort, wer für den SBK unterwegs ist.



Gerhard Riedle, Udo Liener, Kevin Absenger, Artur Bäuerlein, Alexander Lominoga (v. l.)

Neu im Team

Seit Anfang 2026 verstärkt die gelernte Hotelfachfrau und Wirtschaftsfachwirtin/IHK Anna Diegruber das Team Rechnungswesen/Controlling. Sie ist insbesondere für den Rechnungseingang und die Verbuchung des Tagesgeschäfts zuständig. Nach dreijähriger Tätigkeit in Zürich hat es sie zurück zur Familie in Konstanz gezogen. Schon ihre Großmutter wohnte bei der Genossenschaft – daher war der SBK als Konstanzer Traditionsunternehmen ihr neuer Wunscharbeitgeber.



www.sbkeg.de in der Hosentasche

Schneller informiert. Direkter verbunden. Jederzeit erreichbar. Mit der neuen SBK-App und im zugehörigen Mieterportal sind alle Informationen zur Genossenschaft und zur eigenen Wohnung immer griffbereit und zugreifbar – bequem auf einem Smartphone, Tablet oder PC. Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender: „Die App ist die Webseite in der Hosentasche.“

Die App bietet zahlreiche Vorteile:

- Information über Ihren Energieverbrauch
- Aktuelle Informationen zu Ihrer Genossenschaft und Ihrem Wohnquartier
- Reparaturen einfach online melden, Anträge stellen, Bescheinigungen anfordern – rund um die Uhr
- Bearbeitungsstand jederzeit verfolgen
- Sichere und datenschutzkonforme Kommunikation mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- Wichtige Dokumente, Mitteilungen und Informationen jederzeit griffbereit

So einfach geht's: Die Anmeldung erfolgt in wenigen Minuten über Ihren persönlichen Einladungs-Code. Vorher installieren Sie die App mit einem der drei QR-Codes auf der rechten Seite.

Das Mieterportal ist als App für Android und Apple (iOS) oder als Webversion verwendbar. Einmal registriert können Sie sich auf jedem Gerät mit Ihren Benutzerdaten anmelden..

Mitmachen lohnt sich! Als besonderes Dank erhalten die ersten 100 Mitglieder, die sich in der SBK-App registrieren, einen Gutschein für den Besuch des spektakulären asisi-Panoramas in Konstanz. So erlebt man die Geschichte des Konstanzer Konzils in einem beeindruckenden 360°-Panorama – und entdeckt gleichzeitig die vielen Vorteile Ihrer neuen SBK-App. Jetzt QR-Code scannen, App herunterladen und dazugehören!



Die App verbindet Generationen: Wer sich mit dieser Technik nicht so gut auskennt, hat sicher ein (Enkel-)Kind, das hilft.

Fragen und Antworten zur App



Entstehen Kosten bei der Nutzung der SBK-App?

Nein, dieser Service ist für Sie kostenlos.

Erhalte ich aktuelle Nachrichten von der App?

Ist ein neues Schreiben verfügbar oder bei Ihnen im Haus der Aufzug defekt, informieren wir Sie sofort. Nutzer der Webanwendung erhalten eine E-Mail. Auf dem Handy empfangen Sie eine Benachrichtigung. Vergessen Sie nicht, Push-Benachrichtigungen zu aktivieren.

Wie registriere ich mich?

Wir senden Ihnen einen Einladungsbrief für Ihre Registrierung zu. Darin steht Ihr persönlicher

Registrierungscode und eine Anleitung, was zu tun ist.

Was passiert mit meinen persönlichen Daten?

Sie sind sicher und vertraulich. Unser Dienstleistungspartner wird hinsichtlich gesetzeskonformer Datensicherheit und Datenschutz regelmäßig geprüft. Zudem haben wir mit ihm einen datenschutzkonformen Vertrag entsprechend den gesetzlichen Anforderungen abgeschlossen. Die Datenverarbeitung findet auf Servern in Deutschland statt.

Wie ändere ich mein Passwort?

Klicken Sie oben rechts auf Ihre Initialen und

Neu für Autofahrer ab 1. Juli

Die Änderungen im Straßenverkehrsgesetz sind zum 1. Juli in Kraft getreten. Behörden können sich nun länger Zeit lassen ohne dass Verjährung eintritt. Gegen Parksünder ist eine neue Technik zugelassen und Strafen erhöhen sich teilweise drastisch.

- Rechtliche Grundlage für digitale Parkraumkontrollen: Der Einsatz von Scan-Fahrzeugen (Scan-Cars), die Kennzeichen automatisch erfassen und mit Parkberechtigungen abgleichen, ist zulässig. Dadurch können Falschparker schneller erkannt werden.



- Längere Verjährungsfrist für Verkehrsverstöße: Verkehrsordnungswidrigkeiten wie Geschwindigkeits- oder Rotlichtverstöße können nun sechs statt bisher drei Monate verfolgt werden. Die Behörden haben damit deutlich mehr Zeit, Bußgeldverfahren einzuleiten.
- Härteres Vorgehen gegen Punktehandel: Wer Punkte in Flensburg gegen Bezahlung auf andere Personen übertragen oder übernehmen lässt, muss mit deutlich verschärften Sanktionen rechnen.

Ab dem 7. Juli 2026 müssen neu zugelassene Pkw zusätzliche Sicherheits- und Fahrerassistenzsysteme besitzen, etwa verbesserte Notbremsfunktionen sowie Systeme zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern. Bereits zugelassene Fahrzeuge müssen nicht nachgerüstet werden.

Im Alltag hat vor allem die verdoppelte Verjährungsfrist bei Bußgeldverfahren und die zunehmende digitale Parkraumüberwachung die größte praktische Bedeutung.

Erich-Bloch-Senioren-WG – Gemeinsam leben, selbstbestimmt wohnen

Die Erich-Bloch-Senioren-WG im Erich-Bloch-Weg in Konstanz-Fürstenberg wird derzeit renoviert und neu belebt. Sie bietet älteren Menschen, die nicht mehr allein leben möchten, ein Zuhause mit Gemeinschaft, Sicherheit und individueller Unterstützung. Ein Einzug ist ab 15. September möglich.

schiedliche Leistungen genutzt werden. Die Erich-Bloch-WG bietet eine erprobte und moderne Lebensform zwischen eigenständigem Wohnen und stationärer Einrichtung. Die Bewohnerinnen und Bewohner können genau die Unterstützung erhalten, die sie benötigen, etwa:



Jede Bewohnerin und jeder Bewohner nutzt ein eigenes Zimmer als privaten Rückzugsort. Küche, Wohn- und Essbereich, Garten und Terrasse laden zum gemeinsamen Leben und zu Begegnungen ein. Die Wohnform verbindet selbstständiges Wohnen mit der Möglichkeit, bei Bedarf Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

- Betreuung und Begleitung im Alltag
- Gemeinsame Mahlzeiten
- Unterstützung im Haushalt
- Gemeinsame Aktivitäten
- Ambulante Pflege
- Beratung für Bewohnerinnen, Bewohner und Angehörige

Die Vorteile auf einen Blick:

- Eigenes Zimmer mit Privatsphäre
- Gemeinschaft statt Einsamkeit
- Selbstbestimmtes Wohnen
- Familiäre Atmosphäre
- Individuelle Unterstützung nach Bedarf
- Ambulante Pflegeleistungen möglich

Je nach persönlicher Situation können unter-

Interessierte erhalten unverbindliche Informationen zu freien Zimmern, Kosten, Finanzierungsmöglichkeiten, Pflegeversicherung und zum Ablauf des Einzugs.

Kontakt und weitere Informationen:

Tel./WhatsApp: 0163 2555 544

E-Mail: senioren-wg@hsh-kn.de

www.hsh-kn.de/senioren-wg-kn



mehr erreichen.

ft – viele Vorteile.



en. ✓  Zukunft gestalten. ✓

Wir
bauen auf
Gemeinschaft.





Alle Abstimmungen erfolgten einstimmig.

Prozent an alle Mitglieder auszuschütten. Die Zustimmung erfolgte einstimmig.

Anschließend vermittelte ein Rundflug über Konstanz, seine Ortsteile und über Radolfzell einen eindrücklichen Blick auf alle Objekte der Genossenschaft. Erstellt von Achim Mende und komponiert vom Vorstandsvorsitzenden Ralph Buser, zeigte der Film die Vielfalt der Gebäude und machte die große Zahl der Genossenschaftsobjekte anschaulich. 1.800 Wohnungen geben hier rund 6.000 Menschen ein Zuhause.

So wurde auch sichtbar, was hinter der Aussage steckt: Die Ersparnisse und Einlagen der Mitglieder sind durch den Wert der eigenen Objekte mehr als sicher. Speziell die zuletzt neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter erhielten einen vollständigen Einblick in den Bestand ihrer Genossenschaft. Der Film ist auch auf der Webseite unter www.sbkeg.de abrufbar.

Da keine Anträge vorlagen und zum Punkt „Verschiedenes“ kein Gesprächsbedarf bestand, schloss Ralph Buser den offiziellen Teil der Versammlung pünktlich um 19 Uhr.



Redaktion und verantwortlich:
Ralph Buser und Claus-Dieter Hirt
Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstr. 29
78462 Konstanz
Tel.: 0 75 31/89 40-111, Fax: 0 75 31/89 40-902
E-Mail: info@sbkeg.de, www.sbkeg.de

Gesamtherstellung:
Unternehmensberatung Dr. Tennstädt
Gedruckt auf ENVIRO Ahead
(100 % Altpapier, FSC®)

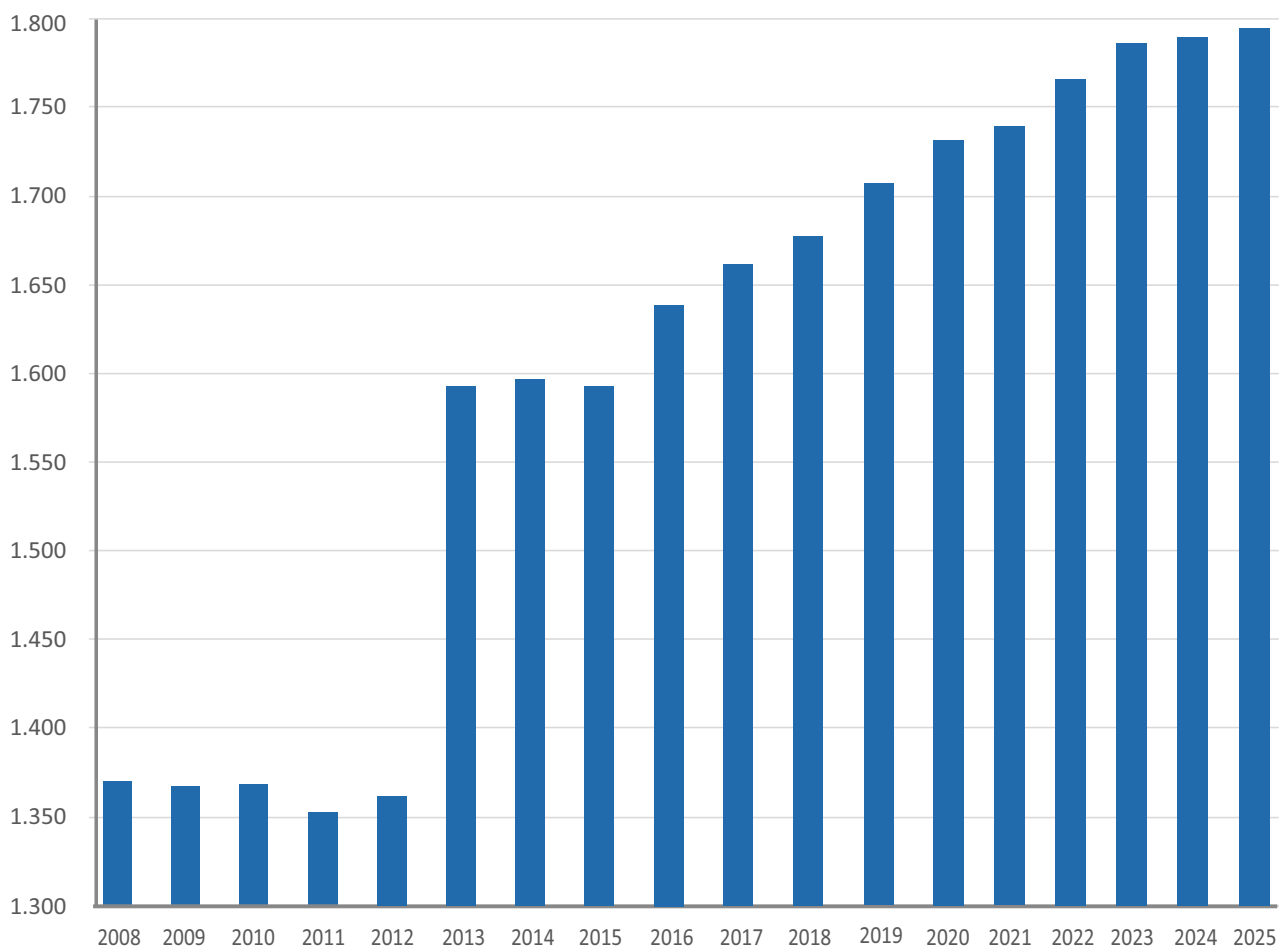
sparen • bauen • wohnen  **SBK**
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

um rund 360 Einheiten (teilweise auch durch Zukäufe am freien Markt) dürften wir mit einer Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche von 8,44 EUR/m² weiterhin einer der günstigsten privaten Vermieter von frei finanziertem Wohnraum auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt sein.

Der Nachfragedruck auf Immobilien im Landkreis Konstanz wird sich in den Folgejahren trotz des veränderten Zinsniveaus wieder erhöhen. Investoren aus nahezu allen Bevölkerungsschichten suchen gleichermaßen nach Immobilien in dieser Region. Die Nähe zur Schweiz und die attraktive Lage im Dreiländereck ziehen Kapitalanleger und Eigennutzer an. Der Nachfragedruck in allen

Preissegmenten ist hoch; eine Trendwende in der allgemeinen Preisentwicklung ist nicht absehbar. Im Mietsektor ist insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment – wie schon in den vergangenen Jahren – sehr stark.

Anzahl eigener Objekte inkl. Gewerbeeinheiten im Verbund



Die Genossenschaft hat im Berichtszeitraum neben den 19 durchgeführten Wohnungseinzelmodernisierungen umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an ihren Bestandsgebäuden vorgenommen. Beispielsweise wurden in den drei Mehrfamilienhäusern Peter-Rosegger-Weg 29 sowie Wallgutstraße 19 und 21 die aus dem Baujahr der Häuser stammenden Aufzugsanlagen erneuert. Diese Maßnahmen senken dauerhaft die Kosten und steigern zugleich die Sicherheit, den Komfort sowie die Energieeffizienz der Aufzüge.

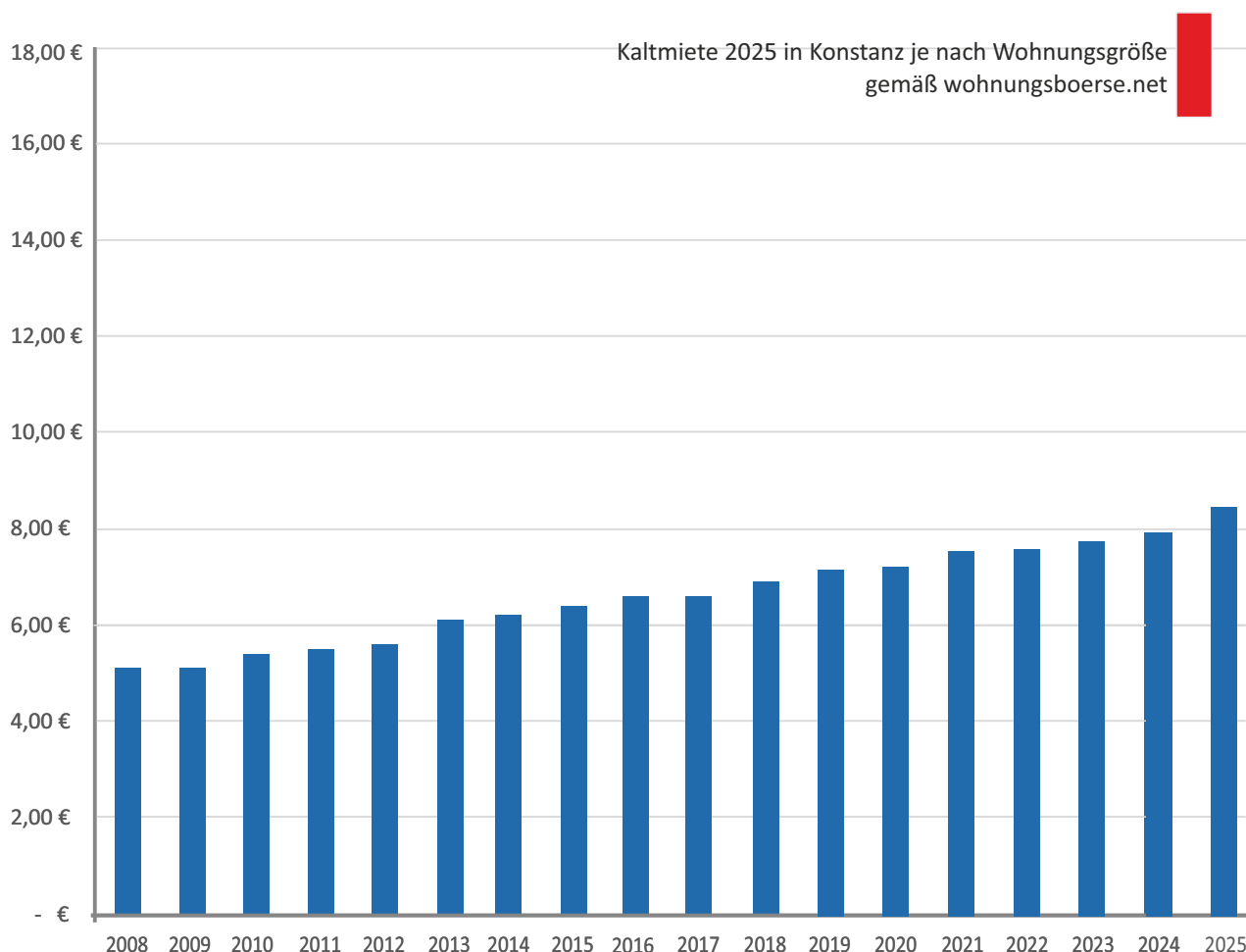
Des Weiteren erfolgte die Vollsaniierung der aus dem Jahr 1953 stammenden Petershauser

Straße 5. Das Mehrfamilienhaus wurde umfassend modernisiert und energetisch zukunftsfähig aufgestellt. Die Maßnahmen verbessern nicht nur die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Gebäudes, sondern erhöhen auch den Wohnkomfort und die Versorgungssicherheit für alle Mieter deutlich.

Im Mittelpunkt der ersten Bauphase stand die Erneuerung der Wärmeversorgung. Eine moderne zentrale Wärmepumpenheizung tritt an die Stelle der bisherigen Gasetagenheizungen, die aufgrund technischer Ausfälle ersetzt werden mussten. Hierzu wurden zwei Außeneinheiten installiert und alle Wohnungen an die neue Zen-

Entwicklung der Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche kalt beim SBK

(ohne Gewerbeeinheiten)



tralheizung angeschlossen. Gleichzeitig erfolgte eine umfassende Strangsanierung mit Erneuerung aller Leitungen für Kaltwasser, Warmwasser und Warmwasserzirkulation sowie Abwasser. Bei der Heizung wurden sämtliche Vor- und Rücklaufleitungen erneuert und bis in das Dachgeschoss geführt. Außerdem wurden alle Badezimmer modernisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Elektroinstallation des Gebäudes wurde ebenfalls umfassend erneuert. Ergänzend erfolgten Trockenbauarbeiten entsprechend aktueller Brandschutzvorgaben sowie anschließende Malerarbeiten.

In der zweiten Bauphase wurde das Gebäude durch eine Aufstockung erweitert und aufgewertet. Dabei entstanden zwei moderne 3-Zimmer-Wohnungen im KfW-Standard mit großzügigen West-Balkonen. Der neue Fassadenanstrich sowie der neue Anstrich des Treppenhauses kamen hinzu. Die neue Photovoltaikanlage produziert nachhaltig Energie.

Die Fertigstellung und Übergabe der Gesamtmaßnahme war für das 1. Quartal 2026 geplant und konnte termingerecht umgesetzt werden. Das Ergebnis ist ein modernes, nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohngebäude mit deutlich verbessertem Wohnkomfort.

Eine ähnliche energetische Modernisierung erfolgte in der Austraße 71/73. Auch dort erfolgt die Wärmeversorgung mittlerweile zentral mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe – zuvor wurde dezentral Gas genutzt.

Eine besondere Maßnahme im Rahmen unserer Zentralisierungs- und Dekarbonisierungsstrategie war die Umstellung der dezentralen auf eine zentrale Heizungsversorgung in der Markgrafenstraße 8. Aufgrund mangelnder Netzkapazitäten konnten wir uns lediglich für eine Hybrid-

wärmepumpe entscheiden. Diese Anlage kombiniert hocheffiziente Brennwerttechnik mit Umweltwärme.

Auch im Jahr 2025 setzte die Genossenschaft ihre Energiewende um und investierte weiterhin in Solaranlagen. Insgesamt kamen rund 157 kWp hinzu. Das Wohnungsunternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an vier Objekten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden 28 Heizungsanlagen ausgetauscht oder auf einen anderen Energieträger umgestellt. Maßnahmen zur Anlagenoptimierung wurden kontinuierlich im Rahmen der Wartung und Instandhaltung umgesetzt.

Der Schwerpunkt lag 2025 in den Bauvorbereitungen des Neubaus von zwei achtgeschossigen Häusern auf eigenem Grund im Peter-Rosegger-Weg. Geplant sind 32 Zwei- und Vierzimmerwohnungen mit insgesamt 2.250 m² Wohnfläche mit teilweise herrlicher Fernsicht in modernem Standard und mit einer Tiefgarage.

Der Neubau ist aufgrund mehrerer Faktoren herausfordernd und komplex. Durch die auskragende Fundamentplatte des Bestandsgebäudes in Verbindung mit schwierigem Baugrund waren eine besonders aufwendige Gründung und Absicherung des Nachbargebäudes erforderlich. Zum anderen wird eine etwa 80 Jahre alte Linde erhalten und vor Beschädigungen geschützt. Dazu wurden die Wurzeln fachmännisch freigelegt und geschützt.

Die Wohnungen sind voraussichtlich im Herbst 2027 bezugsfertig. Bereits vor Baubeginn erreichten uns viele Vormerkungen und Nachfragen aus den dahinterliegenden, bereits im Besitz des SBK befindlichen Häusern und ein breiter Zuspruch bei den Bürgern.



Die Tiefgarage ist über 35 Jahre alt. Eine grundlegende Erneuerung war dringend notwendig, um die Sicherheit und den Werterhalt der Anlage langfristig zu sichern. Die Tiefgarage wurde gemeinsam mit der Spitalstiftung gebaut.

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

Fachleute ermittelten die Schäden schrittweise mit mehreren Verfahren. Sie entnahmen Bohrkern für die betontechnologische Untersuchung der Bodenplatte und maßen die elektrischen Potenziale, um den Korrosionsgrad des Stahlflechts zu bestimmen. Während der Bauzeit mussten die Mieter auf alternative Parkmöglichkeiten ausweichen, was für viele Unannehmlichkeiten bedeutete.

Auch für Konstanz ist die abgeschlossene Sanierung ein positives Signal. Ähnlich alte Tiefgaragen stehen vielerorts vor ähnlichen Herausforderungen: Alterungserscheinungen am Beton, Korrosionsschäden an der Bewehrung und veraltete technische Anlagen machen kostspielige Sanierungen notwendig. Mit der modernisierten Tiefgarage setzt die Genossenschaft ein Zeichen für nachhaltige Bestandspflege. „Die Garage ist jetzt fit für die nächsten Jahrzehnte“, sagt Vorstand Winfried Lang. „Wir danken allen beteiligten Firmen für die professionelle Zusammenarbeit und den Bewohnern für ihre Geduld und ihr Verständnis.“

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



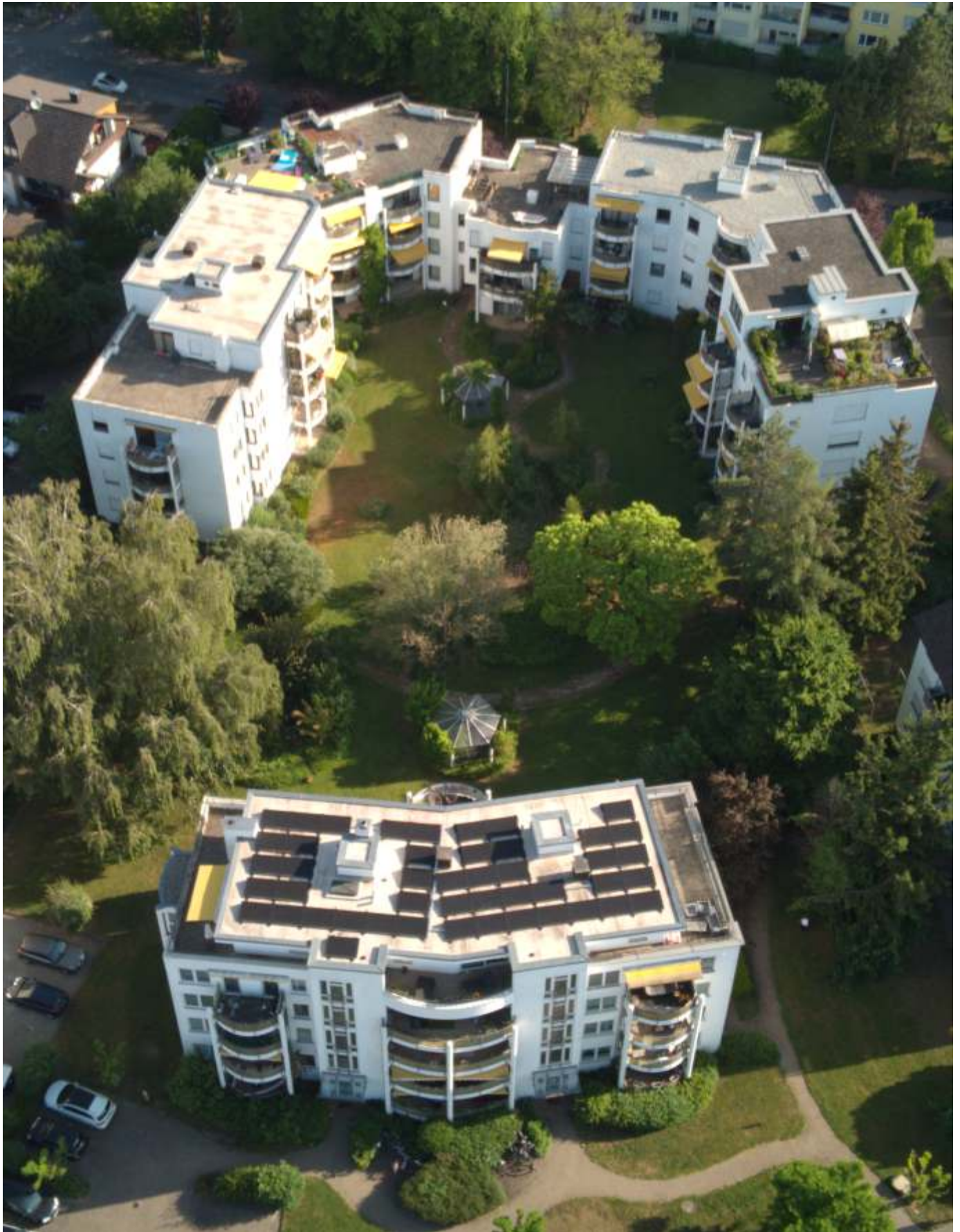
Sanierung der Tiefgarage



Die aufwendige Gründung mit Rückverankerung zum Schutz des Nachbarhauses



Die Wurzeln der etwa 80 Jahre alten Winter-Linde wurden im Dezember 2025 mit einem Saugbagger nach Vorgaben von Baumpfleger*innen sorgfältig freigelegt, um den Baum zu erhalten.



Zur PV-Anlage in der Radolfzeller Haselbrunnstr. 58/60 (Vordergrund) kommen bis Mitte 2026 8,55 kWp auf dem Dach der Hegastr. 7/1 (oben rechts) und 16,72 kWp auf dem Dach der Hegastr. 11 (oben links) hinzu. Damit können dann ca. 15-20 Haushalte mit Strom versorgt und ca. 20 Tonnen CO₂ jährlich eingespart werden.





Photovoltaik auf dem neuen Dach Petershauser Str. 5



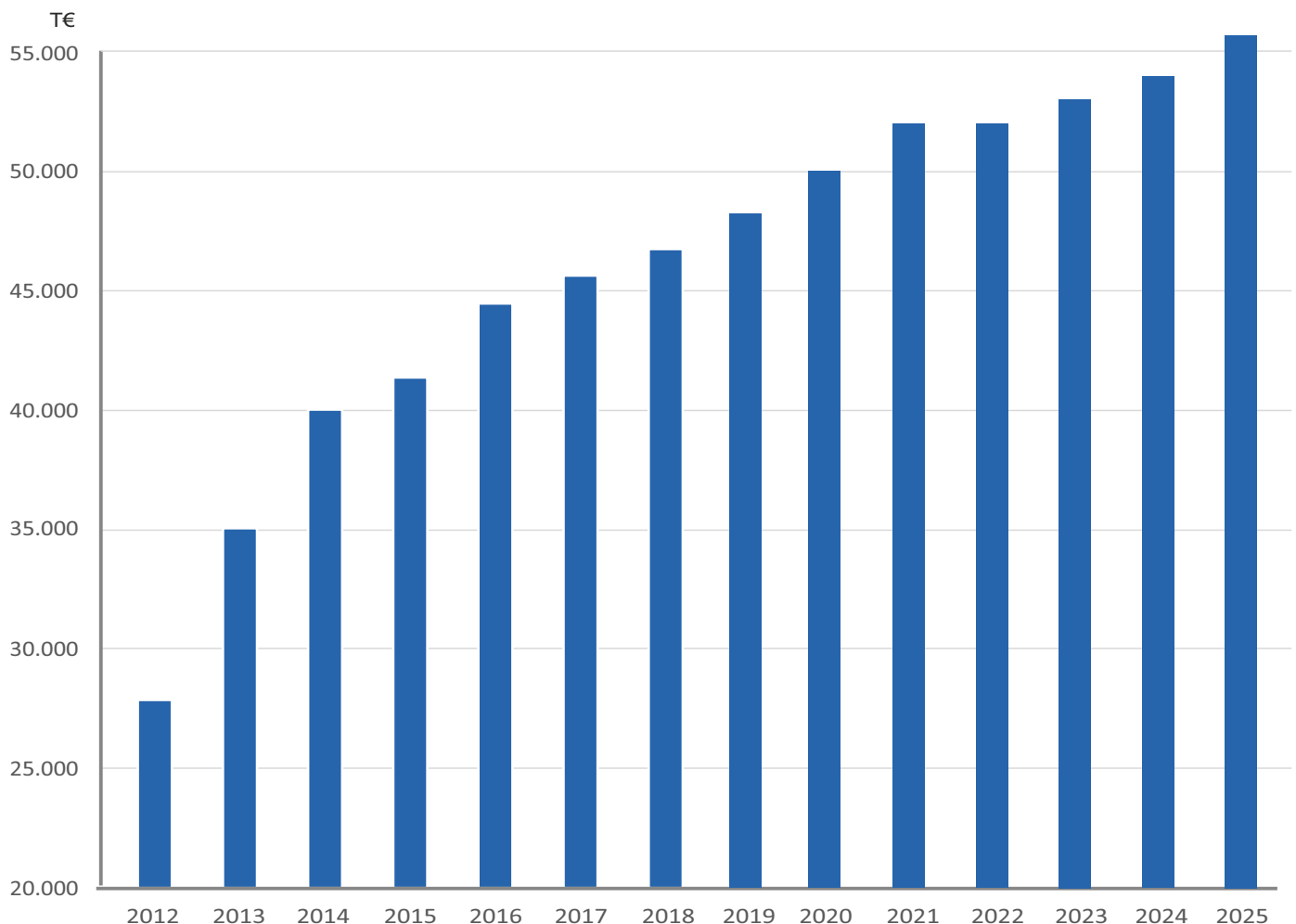
Die Luft-Wasser-Wärmepumpe in der Austraße 71/73

Spareinrichtung und Mitgliederwesen

Die Genossenschaft erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein weiteres Finanzierungsinstrument und sichert sich dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland verfügen nur 47 Wohnbaugenossenschaften über eine eigene Spareinrichtung. Die Gründe hierfür liegen in einem aufwendigen Genehmigungsverfahren sowie in den hohen organisatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an den Betrieb und das Management einer solchen Einrichtung.

Durch das Vertrauen in unsere wirtschaftliche Kraft, die ganzheitliche, kompetente Beratung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine marktorientierte Konditionierung, die mit der bestehenden umfangreichen Einlagensicherung einhergeht, entwickelte sich unsere Spareinrichtung stetig positiv. Trotz eines allgemein sehr schwierigen Marktumfelds konnte wiederum an die bisherigen Wachstumsraten mit einer Steigerung von 1.339 TEUR angeknüpft werden. Auch durften wir im Berichtszeitraum 559 Neumitglieder begrüßen, sodass unsere Mitgliederzahl auf 11.501 stieg.

Entwicklung der Spareinlagen





sparen · bauen · wohnen

Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896



Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., unter der fachlichen Gesamtverantwortung von Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Dipl.-Kaufmann Philipp Dux geprüft.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, am 23. Juni 2026 den Jahresabschluss 2025 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen aufzuteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2025 zu erteilen.

Das sehr gute Jahresergebnis spiegelt auch die strukturierte und konstruktive Zusammenarbeit der Organe und die hohe Sachkompetenz der bisherigen wie der neu hinzugekommenen Mitarbeiter/-innen des SBK unter der Ägide des Vorstandes Ralph Buser und Winfried Lang wider, deren Zusammenwirken unser Unternehmen wiederum zu diesem Erfolg führte.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2025 sowie dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 12.03.2026 zu. Dieses Ergebnis gestattet, vorbehaltlich des Beschlusses der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter,

- a) die Ausschüttung einer 4-prozentigen Dividende i. H. v. Euro 325.932,00
- b) die Zuführung zu den gesetzlichen Rücklagen i. H. v. Euro 291.607,52,

- c) eine erheblich gestiegene Dotierung der freien Rücklagen i. H. v. Euro 2.298.527,00.

Wir empfehlen deshalb den Vertreterinnen und Vertretern, dem Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrats zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 291.607,52 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 2.298.527,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 325.932,00) an die Mitglieder auszuschütten.

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Mehr Raum für alle – eine neue Idee?

Manchmal verändern sich die Lebensumstände. Die Kinder sind ausgezogen, der Partner lebt nicht mehr im Haushalt oder der Platzbedarf hat sich im Laufe der Jahre einfach verändert. Aus dem einst lebhaften Familienzu Hause wird eine Wohnung, in der einzelne Zimmer kaum noch genutzt werden.

Vielleicht haben auch Sie sich schon einmal gefragt, ob Ihre Wohnung heute noch optimal zu Ihrem Leben passt. Wir möchten Sie herzlich einladen, gemeinsam mit uns über neue Möglichkeiten nachzudenken – ganz unverbindlich und ohne jede Verpflichtung.

In vielen unserer Wohnungen lässt sich die Zimmernaufteilung leicht so ändern, dass aus einer großen Wohnung zwei kleinere entstehen. Dadurch schaffen wir dringend benötigte kleinere Wohnungen für Singles, junge Familien oder

Senioren. Gleichzeitig eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnsituation ohne eigene Kosten noch besser an Ihre heutigen Bedürfnisse anzupassen.

Ein persönliches Beratungsgespräch kann viele Fragen beantworten: Welche Möglichkeiten gibt es in meinem Haus? Lässt sich meine Wohnung sinnvoll aufteilen? Welche Vorteile hätte das für mich? Wie würde ein solcher Umbau ablaufen?

Jede Wohnsituation ist anders. Deshalb entwickeln wir gemeinsam mit Ihnen individuelle Lösungen – mit dem Ziel, dass Sie sich auch in Zukunft in Ihrem Zuhause wohlfühlen. Interessiert Sie der Gedanke? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme unter 07531 89 40 0. Gemeinsam schaffen wir mehr passenden Wohnraum – für Sie und für kommende Generationen.



Führerschein? Freiheit beginnt mit Vorsorge!

Der Führerschein-Freiheit beginnt mit der richtigen Vorsorge. Der erste eigene Führerschein ist weit mehr als nur ein Dokument. Er bedeutet Unabhängigkeit, Flexibilität und den Start in einen neuen Lebensabschnitt. Damit dieser Wunsch nicht an den Kosten scheitert, gibt es unser Führerscheinsparen.

Ob für Ihr Kind, Ihr Enkelkind oder für sich selbst – mit unserem Führerscheinsparen legen Sie schon heute den Grundstein für die Mobilität von morgen. Einzige Voraussetzung: Der Kontoinhaber hat bei Vertragsabschluss das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet.

Clever sparen – doppelt profitieren

Sparen Sie über 6 Jahre regelmäßig einen monatlichen Betrag und bauen Sie Schritt für Schritt das benötigte Guthaben auf. Bereits zu Vertragsbeginn können Sie den Sparbetrag mit einer Einmalzahlung von bis zu 5.000,00 € erhöhen.

Neben einer laufenden Verzinsung von 1,00 % p. a. erwartet Sie ein besonderes Extra: 7,00 % Bonus auf Ihre gesamte Sparleistung! Nach einer Laufzeit von 7 Jahren erhalten Sie zusätzlich einen Bonus von 7,00 % auf Ihre gesamte Sparleistung – eine attraktive Belohnung für Ihre vorausschauende Planung.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ Gezieltes Sparen für den Führerschein
- ✓ Für Sie selbst, Ihr Kind oder Ihr Enkelkind
- ✓ Monatliche Sparraten über 6 Jahre
- ✓ Einmalzahlung bis 5.000,00 € möglich
- ✓ 1,00 % p. a. laufende Verzinsung
- ✓ 7,00 % Bonus auf die gesamte Sparleistung nach 7 Jahren

Schenken Sie Zukunft. Schenken Sie Mobilität. Mit dem Führerscheinsparen investieren Sie nicht nur in Geld, sondern in Freiheit, Selbstständigkeit und neue Möglichkeiten. Beginnen Sie schon heute – damit morgen alle Wege offenstehen.

Ihr Team der Sparabteilung vom Spar- und Bauverein Konstanz eG berät Sie gerne persönlich.

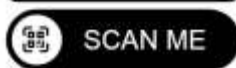
Wir finden gemeinsam mit Ihnen immer den passenden Sparplan für Ihre Wünsche!



Digital. Sicher. Einfach. – Die SBK-App verbindet Sie direkt mit Ihrer Genossenschaft.

1.

Laden Sie die App aus dem Internet



Smartphone mit Android



Apple iPhone



PC mit Internet
oder mit diesem Link:
mieterportal.sbkeg.de

2.

Sie erhalten einen Brief von der Genossenschaft. Darin steht Ihr persönlicher Einladungscode. Diesen benötigen Sie für erstmalige Registrierung. Rufen Sie die App auf und tragen Sie diesen Code und Ihre E-Mail-Adresse ein. Ihr Name erscheint automatisch.

REGISTRIERUNG

Willkommen in Ihrem Kundenportal

Einladungscode

Vorname

Nachname

E-Mail-Adresse

Weiter

Zum Login

3.

Im Anschluss erhalten Sie von uns eine E-Mail an die von Ihnen eingetragene E-Mail-Adresse um diese zu bestätigen. Dann haben Sie es geschafft. Gratulation! Sie sind dabei.

dann auf „Passwort ändern“. Sie erhalten dann eine E-Mail mit einem Link zur Passwortänderung. Tragen Sie dann das neue Passwort ein und bestätigen Sie es mit der Schaltfläche „Neues Passwort übernehmen“.

Was mache ich, wenn ich mein Passwort vergessen habe?

Klicken Sie in der Anmeldemaske auf „Passwort vergessen“. Sie erhalten dann eine E-Mail mit einem Link zur Passwortänderung. Tragen Sie dann ein neues Passwort ein und bestätigen Sie es mit der Schaltfläche „Neues Passwort übernehmen“.

Was mache ich, wenn ich die E-Mail zum Zurücksetzen des Passwortes nicht bekommen habe?

Der Versand der E-Mail kann bis zu einer Stunde dauern. Haben Sie innerhalb dieser Zeit keine E-Mail erhalten, prüfen Sie bitte auch den Spam-Ordner Ihres E-Mail-Postfachs.

Was bedeutet die Teilnahme am elektronischen Dokumentenerhalt?

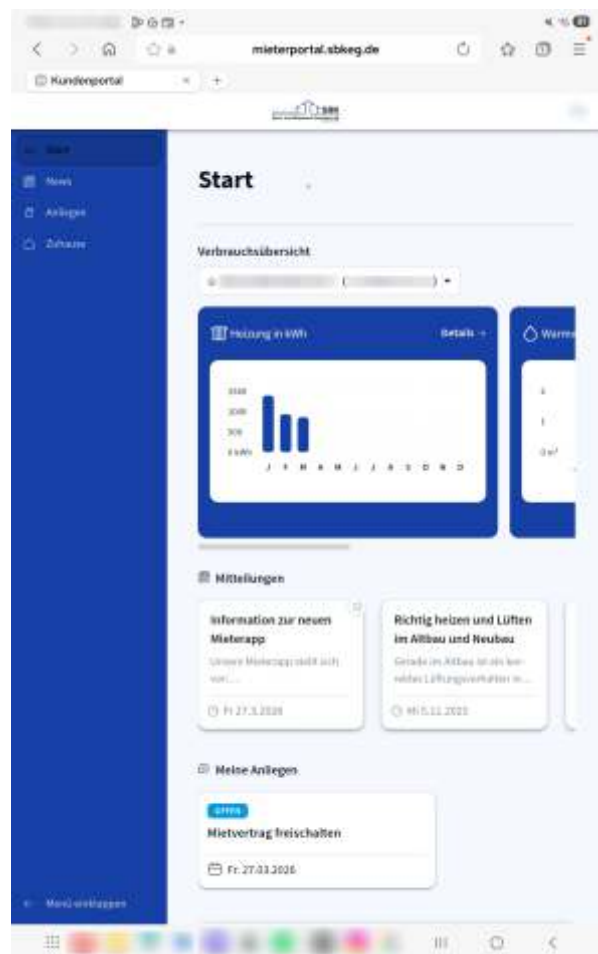
Künftig erhalten Sie die Mehrzahl der SBK-Dokumente ganz bequem und in Echtzeit in Ihrer Dokumentenbox und nicht mehr per Brief. Wir sind natürlich auch weiterhin telefonisch oder persönlich für Sie da.

Wie reiche ich eine Schadenmeldung über das Portal ein?

Schadenmeldungen können Sie ganz einfach im Bereich „Anliegen“ unter „Schäden“ melden. Dabei können Sie auch Fotos direkt hochladen.

Wie kann ich persönliche Daten ändern?

Klicken Sie auf „Anliegen“, dann auf „andere



Jederzeit und überall: Beispielsweise die aktuelle Verbrauchsübersicht.

Anliegen“ und dann auf „Stammdatenänderung“. Dazu gehören auch Ihre Bankverbindung und beispielsweise ein neuer Name.

Wie kann ich Formulare und Genehmigungen anfordern?

Wählen Sie „Anliegen“, dann auf „andere Anliegen“ und dann auf „Anträge/Bescheinigungen“.

An wen wende ich mich, wenn ich Fragen habe?

Schreiben Sie einfach eine E-Mail an info@sbkeg.de oder rufen Sie 07531 89 40 0 an.

Überweisung oder Lastschrift - was passt?

Für den bargeldlosen Zahlungsverkehr lassen sich vor allem Überweisungen und Lastschriften einsetzen. Welche Variante sinnvoll ist, hängt davon ab, ob eine Zahlung einmalig oder regelmäßig erfolgt und wie viel Kontrolle gewünscht ist.

Überweisungen eignen sich insbesondere für einmalige Zahlungen, etwa an Handwerker, Ärzte oder Behörden. Der Auftrag wird selbst erteilt, wodurch jede Zahlung bewusst freigegeben wird. Regelmäßige Beträge lassen sich bequem per Dauerauftrag automatisieren. Bei Bedarf sorgt eine Echtzeitüberweisung für eine besonders schnelle Gutschrift. Früher kostete diese

eine höhere Gebühr. Seit Jahresbeginn darf es keinen Unterschied mehr zwischen „normaler“ und Echtzeitüberweisung geben.

Lastschriften bieten sich für regelmäßig wiederkehrende oder unterschiedlich hohe Zahlungen wie Miete, Versicherungen, Energiekosten oder Abonnements an. Nach Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats zieht der Zahlungsempfänger den fälligen Betrag automatisch ein. Für den Zahlenden besteht dabei ein hoher Schutz: Autorisierte Lastschriften können innerhalb von acht Wochen zurückgegeben werden, unberechtigte Abbuchungen sogar bis zu 13 Monate lang.



Mit kleinen Veränderungen viel Geld sparen

Steigende Energiepreise machen sich schnell bemerkbar. Oft helfen schon wenige Kleinigkeiten um den Verbrauch und damit die Kosten deutlich zu senken – ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Die folgenden Tipps schonen den Geldbeutel und leisten gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz.

- Warmwasser bewusst nutzen
Kürzer duschen statt baden. Sparbrausen und Perlatoren senken den Wasserverbrauch, ohne den Komfort zu beeinträchtigen. Tropfende Wasserhähne möglichst schnell reparieren.
- Strom sparen
LED-Lampen benötigen bis zu 80 % weniger Strom als herkömmliche Glühbirnen.
Elektrogeräte vollständig ausschalten statt im

Stand-by-Modus zu lassen.

Wasch- und Spülmaschine möglichst voll beladen und im Eco-Programm betreiben.

- Wäsche clever trocknen
Wäsche möglichst an der Luft trocknen. Wird in der Wohnung getrocknet, anschließend gut stoßlüften, um Feuchtigkeit abzuführen.
- Schimmel vermeiden
Möbel mit etwas Abstand zur Außenwand aufstellen. Feuchte Räume nach dem Duschen oder Kochen sofort lüften. Schimmel frühzeitig melden – kleine Probleme lassen sich oft schnell beheben.

Jeder Beitrag zählt: Schon kleine Veränderungen im Alltag können den Energie- und Wasserverbrauch spürbar senken. Das spart Kosten, schont wertvolle Ressourcen und trägt dazu bei, dass Wohnen langfristig bezahlbar bleibt – ein Gewinn für alle Mitglieder unserer Genossenschaft.

Mit kleinen Veränderungen Geld sparen

Schon kleine Veränderungen im Alltag können den Energie- und Wasserverbrauch spürbar senken – ohne auf Komfort zu verzichten.



1. Warmwasser bewusst nutzen



-  Kurz duschen statt baden.
-  Sparbrause verwenden.
-  Tropfende Wasserhähne reparieren.

 Das spart Wasser, Energie und Geld!



3. Wäsche clever trocknen



Wäsche möglichst an der Luft trocknen.

Das schont die Umwelt und spart Strom.



2. Strom sparen

 LED-Lampen nutzen – bis zu 80 % weniger Stromverbrauch.
  Geräte vollständig ausschalten statt im Stand-by-Modus lassen.
  Wasch- und Spülmaschine nur voll beladen und im Eco-Programm betreiben.
  So sinken die Stromkosten – jeden Tag!



4. Schimmel vermeiden

-  Möbel mit etwas Abstand zur Außenwand aufstellen.
-  Feuchte Räume nach dem Duschen oder Kochen sofort lüften.
-  Wäsche nicht in der Wohnung trocknen.
-  Schimmel frühzeitig erkennen und melden – kleine Probleme lassen sich schnell beheben.

mehr erreichen.

ft – viele Vorteile.



en. ✓  Zukunft gestalten. ✓

Wir
bauen auf
Gemeinschaft.

