



Lagebericht und
Jahresabschluss

2018

WOBAK

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz



Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

Lagebericht und Jahresabschluss

zum Geschäftsjahr 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

(AG Freiburg i. Br., HRB 380 554)

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz wurde am 31.10.1924 als „WOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Oberbaden“ gegründet.

Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf das Gebiet der Stadt Konstanz, wo sich auch der Wohnungsbestand des Unternehmens befindet. Die Gesellschaft versorgt vorrangig breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen. Dies ist das im Gesellschaftsvertrag verankerte Kerngeschäft. Daneben kann die WOBAG alle auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Dabei achtet die Gesellschaft auf eine zukunftsgerichtete städtebauliche Gestaltung sowie auf eine für die Umwelt möglichst schonende Umsetzung der Projekte. Die Geschäfte der Gesellschaft sind wirtschaftlich zu führen.

1.2 Ziele und Strategien

Das Ziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, ihn wirtschaftlich zu führen, energetisch und demografiefest zu modernisieren sowie durch Neubauten weiter auszubauen. Zudem soll durch Bauträgermaßnahmen Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen und die Stärkung der Kapitalkraft des Unternehmens für künftige Bestandsneubauten erreicht werden. Als weiteres wichtiges Geschäftsfeld soll die Fremdverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Mietrecht kontinuierlich ausgebaut werden. Dies alles zum übergeordneten Zweck ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozial und gesellschaftsverträglichem Wohnraum anbieten zu können und dennoch eine positive Entwicklung des Unternehmenswertes und der Rentabilität zu erreichen.

1.3 Beteiligung

Die Gesellschaft ist mit 49 % der Gesellschaftsanteile an der BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH beteiligt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freige-

geben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null %

will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

2.2 Geschäftsverlauf

Nach der Beurteilung durch die Geschäftsführung hat sich die positive Entwicklung der Gesellschaft im Berichtsjahr 2018 weiter fortgesetzt.

Bei einem zweistelligen Millionen-Investitionsprogramm für Neubau, Modernisierung und alle anderen Geschäftstätigkeiten wurde ein weiterer Anstieg des Bilanzvolumens erreicht. Die solide Vermögens- und Finanzstruktur wurde erhalten und ausgebaut. Die großen Themen der WOBAK und der kommunalen Wohnungswirtschaft insgesamt – Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt, demografischer Wandel, Energieeffizienz der Gebäude, Prozessoptimierung und Erhalt ausgeglichener Sozialstrukturen – wurden mit unverändert hoher Priorität weiterbearbeitet.

Grunderwerb

Auch 2018 war der Wettbewerb um Bauflächen erneut groß. Infolge konnten wir ein weiter ansteigendes Preisniveau der Grundstückspreise feststellen. Gerade bei Privateigentümern besteht i.d.R. eine sehr hohe Preisvorstellung, welche wir hinsichtlich unseres Vermarktungskonzepts nur bedingt bedienen können. Um dennoch den Zuschlag zu erhalten, versuchen wir uns durch schlüssige Konzepte von Mitbewerbern abzuheben.

Mietwohnungsbau

Die Nachfrage nach geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr ungebrochen groß und überstieg trotz einer insgesamt regen Bautätigkeit wiederholt die angebotene

Wohnungsanzahl. Die privaten Wohnungsbauunternehmen konzentrierten sich vorwiegend auf hochpreisige Bauprojekte, sodass fast ausschließlich die WOBAK neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommensbezieher im geförderten Bereich geschaffen hat. Alle Neubauten wurden dabei in einer anspruchsvollen energetischen und generationengerechten Bauweise erstellt. Um diese sozialgerechte Aufgabe stemmen zu können, sind Förderdarlehen der Landeskreditbank Baden-Württemberg und der KfW als Finanzierungsbaustein unerlässlich und wurden folglich auch im Berichtsjahr wieder in großem Umfang in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden zwei Neubauvorhaben mit insgesamt 85 Mietwohnungen erfolgreich abgeschlossen und entsprechende Mietverträge abgeschlossen. Dem gegenüber stehen Abgänge von 2 Einheiten, welche an Mieter bzw. Dritte verkauft wurden. Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 umfasste der gesellschaftseigene Wohnungsbestand damit saldiert 4.099 Wohnungen, 62 gewerbliche Einheiten und 2.858 Garagen und Abstellplätze. Ein durch Unvermietbarkeit begründeter Wohnungsleerstand war im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

Bauträgergeschäft

Im Berichtsjahr wurden bedingt durch die Konzentration auf den Mietwohnungsbau keine Eigentumsmaßnahmen realisiert. Das Bauträgergeschäft bleibt jedoch aus betriebswirtschaftlichen Gründen unverzichtbar und ist fest im Geschäftsmodell der WOBAK verankert. Im laufenden Geschäftsjahr sollen neue Eigentumsobjekte projektiert und ggf. bereits realisiert und zum Kauf angeboten werden.

Maklertätigkeit

Im Rahmen von Makleraufträgen konnten insgesamt 5 Eigentumsobjekte erfolgreich vermittelt werden. Die Maklertätigkeit wird i.d.R. als Zusatzleistung für von uns verwaltete Eigentumsobjekte angeboten.

Mietverwaltung für Dritte

Die Mietverwaltung für Dritte ist neben dem Kerngeschäft ein wichtiges ergänzendes Geschäftsfeld. In 2018 verwaltete die Gesellschaft für private Investoren 126 Eigentumswohnungen sowie 23 Miethäuser mit insgesamt 323 Wohnungen. Für die Stadt Konstanz, die Spitalstiftung Konstanz und weitere institutionelle Anbieter wurden 281 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten nach dem Mietrecht verwaltet. Insgesamt wurden damit für Dritte 745 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit dazugehörigen Garagen und Abstellplätze betreut.

Wohn- und Teileigentümergeinschaften

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 82 Eigentümergeinschaften mit insgesamt 1.452 Wohnungen, 46 Gewerbeeinheiten sowie dazugehörigen Garagen und Abstellplätze im Auftrag der Eigentümer verwaltet. Die Geschäftssparte erfüllt einen wichtigen Beitrag in dem selbst auferlegten Anspruch eine ganzheitliche Dienstleistung rund um die Immobilie anbieten zu können.

Modernisierung / Sanierung / Instandhaltung

Im Wohnungsbestand liegt die Basis und das zu nutzende Potenzial, damit Konstanz auch in Zukunft attraktiv und lebenswert für alle Bevölkerungsschichten und Familien bleibt.

Den Investitionen in die Modernisierung und in die Instandhaltung des eigenen Bestands kam so auch 2018 eine große Bedeutung zu. Insgesamt wurden 6,544 Mio. € für verschiedenste Maßnahmen der Bestandserhaltung investiert, immer auch unter dem Gesichtspunkt der energetischen und demografischen Erhaltung der Objekte.

Eine zufriedene Mieterschaft und das Bestreben, den technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen bestmöglich nachzukommen und gerecht zu werden, sollen auch weiterhin Aufgabe und Ziel unserer diesbezüglichen Bemühungen bleiben.

Regiebetriebe

Der Regiebetrieb konnte im Berichtsjahr erneut einen positiven Beitrag zum Unternehmenserfolg beitragen. Der Geschäftszweig wird kontinuierlich ausgebaut und rundet damit das Dienstleistungsportfolio ab.

Vermietung

Die Stadt Konstanz und die WOBAK haben ihr gemeinsames Konzept zur Entwicklung des Wohnungsmarkts vorgebracht. Gleichwohl waren auch im Berichtsjahr Familien mit Kindern und Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen vom begrenzten Wohnungsangebot in der Stadt besonders betroffen.

In 2018 konnten insgesamt 481 neue Mietverhältnisse geschlossen werden. Hiervon entfallen 80 Mietverhältnisse auf Erstbezüge und 146 Mietverhältnisse auf fremdverwaltete Mieteinheiten. Im Bestand konnten 200 neue Mietverhältnisse geschlossen sowie 55 Tauschwohnungen vermittelt werden.

Die auf den eigenen Wohnungsbestand bezogene Fluktuationsrate beträgt 6,2 % (Vorjahr 5,2 %).

Wohnungssuchende

Die Entwicklung der Zahl der Wohnungssuchenden dient immer auch als Indikator zur Beschreibung der Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Konstanz. Mit insgesamt 2.876 registrierten Wohnungsgesuchen hält sich der Bestand in etwa auf dem Vorjahresniveau (Vorjahr 2.929). Die Neubewerbungen lagen zum Bilanzstichtag bei 1.325 (Vorjahr 1.341). Die Zahl der Tauschanträge beträgt 150 (Vorjahr 146).

Mitarbeiter

Die Zahl der Mitarbeiter hat sich mit 52 Voll- und 19 Teilzeitbeschäftigten gegenüber dem Vorjahr etwas erhöht (Vorjahr 50 und 19).

I. Lagebericht

zum Geschäftsjahr 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Den steigenden Anforderungen an die Qualität unserer Dienstleistung treten wir durch verschiedenste Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entgegen. Darüber hinaus waren im Berichtsjahr 4 Ausbildungsstellen besetzt, darunter 2 zur Bürokommunikationskauffrau/-mann und 2 zur Immobilienkauffrau/-mann.

Vorausschau

Die WOBAK bleibt weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftsfähigkeit ausgerichtet.

Der Bauüberhang 2018/2019 liegt bei 33 Wohnungen.

• Geplante Fertigstellungen in 2019:

St.-Katharinen-Weg 19 (Litzelstetten):	5 Wohnungen
Mittelweg / Freibürgleweg:	28 Wohnungen

• Geplante Baubeginne in 2019:

Altenpflegeeinrichtung Jungerhalde:	60 Pflegeplätze
Gottfried-Keller-Straße:	27 Wohnungen
Kuhmoosweg:	24 Wohnungen
Thingoltstraße 9 (Dingelsdorf):	20 Wohnungen
Parkplatz „Am Pfeiferhölzle“:	84 Wohnungen
Wollmatinger Straße:	20 Wohnungen
Sonnenbühlstraße:	114 Apartments / 170 Zimmer

• Bauvorhaben in der Projektvorbereitung:

Es wird an weiteren 14 Bauvorhaben, welche sich in unterschiedlichen Projektphasen befinden, gearbeitet.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 endet mit einer Bilanzsumme in Höhe von 248.200.324,93 € (Vorjahr 243.381.174,33 €) und schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 4.093.810,47 €.

Ins Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2018 12,7 Mio. € investiert. Darin enthalten sind 6,3 Mio. € für zwei fertiggestellte Bauten; das Gesamtinvestitionsvolumen für diese zwei Bauten beläuft sich auf 24,5 Mio. €.

Zur Finanzierung der Bauvorhaben werden Fremdfinanzierungsmittel aufgenommen. Für die im Bau befindlichen Anlagen wurden Darlehen beantragt und zugesagt. Nach Baufortschritt wurden die Darlehen abgerufen; dies zeigt sich in der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 3.288.563,15 € auf 162.561.969,20 € (Vorjahr 159.273.406,05 €).

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betragen 32.140.783,54 € (Vorjahr 31.161.371,80 €). Aufgrund von Neubezügen und allgemeiner Mieterhöhungen stiegen sie gegenüber dem Vorjahr um 3,14 %. Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden fortgeführt und mit 7.819.047,45 € (Vorjahr 7.606.245,73 €) verbucht.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren konnte ein Bilanzgewinn von 4.093.810,47 € (Vorjahr 3.097.816,26 €) erzielt werden, welcher der Stärkung der Eigenkapitalbasis dient.

Eine zinsgünstige Refinanzierung des Unternehmens ist durch ständiges Finanzmanagement in Verbindung mit dem Liquiditätsverbund der Stadt Konstanz gewährleistet. Die Finanzdispositionen konnten durch die fortlaufende Liquidität der Gesellschaft flexibel entsprechend den Kapitalmarktverhältnissen gestaltet werden. Die Zahlungsfähigkeit war während des ganzen Geschäftsjahres und auch darüber hinaus jederzeit uneingeschränkt gegeben.

2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
Aktiva			
Anlagevermögen	240.426.096 €	96,87%	235.845.205 €
Umlaufvermögen	7.774.229 €	3,13%	7.535.969 €
Passiva			
Eigenkapital insgesamt	47.689.398 €	19,21%	43.595.587 €
Rückstellungen	1.261.902 €	0,51%	1.410.095 €
Langfristige Verbindlichkeiten	141.423.193 €	56,98%	134.343.908 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	56.490.286 €	22,76%	63.982.355 €
Passive Rechnungsabgrenzung	1.335.546 €	0,54%	49.228 €

I. Lagebericht

zum Geschäftsjahr 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Unternehmensleistung			
Entstehung		Verwendung	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	32.140.783,54 €	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.261.678,45 €
Sonstige Umsatzerlöse	800.802,45 €	Personal- und Sachaufwendungen	4.779.441,49 €
Andere Erträge	785.753,72 €	Abschreibungen auf Sachanlagen	7.819.047,45 €
Finanzerträge	1.531,34 €	Zinsaufwendungen	2.372.894,63 €
		Steuern	1.401.998,56 €
		Jahresüberschuss	4.093.810,47 €

	2018	2017
Vermögenslage		
Anlageintensität	96,9%	96,9%
Eigenkapitalrentabilität	8,6%	7,3%
Gesamtkapitalrentabilität	2,6%	2,3%
Anlagendeckung I	95,4%	92,6%

	2018	2017
Finanzlage		
Eigenkapitalquote	19,2%	17,9%
Cashflow	11.840 T€	10.669 T€

	2018	2017
Ertragslage		
Instandhaltung und Modernisierung pro m ² p.a.	21,42 €	22,11 €
Instandhaltung und Modernisierung pro m ² p.m.	1,79 €	1,84 €
Betriebskosten pro m ² p.m.	1,89 €	1,87 €
EBITDA	14.919,8 T€	14.027,5 T€
Anzahl Wohnungen und Gewerbe	4.161 Wo/Ge	4.077 Wo/Ge
Wohn- und Nutzfläche	305.492 m ²	298.679 m ²
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² p.m.	6,72 €	6,70 €
Durchschnittliche Leerstandsquote (wg. Baumaßnahmen)	0,1%	0,0%
Fluktuationsquote	6,2%	5,2%

3. Prognosebericht

Für das abgelaufene Geschäftsjahr war ein Ergebnis von 1,39 Mio. € prognostiziert. Tatsächlich ist das Ergebnis mit 4,09 Mio. € nun um 2,70 Mio. € höher ausgefallen. Gegenüber der Prognose sind die Mieterträge höher und die Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen geringer ausgefallen. Ferner ergaben sich Erträge aus Anlageverkäufen.

Nach wie vor besteht in Konstanz ein erheblicher Nachfrageüberhang nach bezahlbaren Wohnungen in den mittleren und unteren Preissegmenten. Die WOBAK bietet durch die bestehenden und geplanten Bauten mit einer sozialen Durchmischung beispielhafte Lösungen an. Die Nachfrage hierfür wird ungebrochen hoch bleiben. Von einem nachfragebedingten Leerstand wird nicht ausgegangen.

Obwohl sich die Wohnbauaktivitäten und Förderprogramme auf einem hohen Niveau bewegen, kommen nach wie vor zu wenige Wohnungen auf den Markt. Vor allem für Familien und Wohnungssuchende mit geringerem Einkommen ist es sehr schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Mitunter ist die allgemein hohe Bauaktivität, die weiter gestiegenen Vorgaben bei Baurecht und energetischen Anforderungen Grund für die zuletzt weiter gestiegenen Baukosten. Ein Rückgang der Baukosten wird nicht erwartet. Sollten die Baukosten weiter steigen, wird der Neubau von Wohnungen mit Mieten für das untere und mittlere Preissegment zunehmend wirtschaftlich schwerer darstellbar. Gleiches gilt für den Bau von Wohnmobilen zum Eigentum.

In 2019 werden 33 neue Mietwohnungen fertiggestellt und an die künftigen Mieter übergeben. Das Bauprogramm soll zeitgleich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich ausgeweitet werden. Mit über 300 Wohnein-

heiten wird rund das 5-fache der bislang üblichen jährlichen Bautätigkeit angestrebt. Die hierfür notwendigen Vorbereitungen hinsichtlich benötigtem Eigenkapital und Personalausstattung wurden im Berichtsjahr getätigt und werden das laufende Geschäftsjahr weiter begleiten.

Mit Verabschiedung des Wirtschafts- und Finanzplans für das neue Geschäftsjahr, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2023, hat der Aufsichtsrat am 28. November 2018 die weitere erfolgreiche Unternehmensentwicklung gestaltet. Durch Anpassungen der Mieten und Verwaltungsgebühren, in Kombination mit erwarteten Neuzugängen, geht die Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr von einem weiteren Anstieg der Umsatzerlöse aus. Der bestehende Modernisierungskatalog für den bedarfs- und umweltgerechten Erhalt des Wohnungsbestands wird im laufenden Jahr weiter umgesetzt. Das geplante Investitionsvolumen kann auf dem hohen Niveau der Vorjahre von rd. 7 Mio. € gehalten werden. Für das laufende Geschäftsjahr 2019 wird trotz der starken Ausweitung der Investitionen ein Ergebnis von 4,4 Mio. € erwartet.

Im ersten Quartal 2019 ist insgesamt keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Entwicklung eingetreten. Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation ist im Sinne des Erreichens der unternehmerischen Ziele mit der Fortsetzung der positiven Vermögens-, Finanz- und Ertragsentwicklung zu rechnen.

4. Chancen- und Risikobericht

Entscheidend für die Geschäftstätigkeit und den daraus resultierenden Erfolg des Unternehmens ist die aktuelle und zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Konstanz und Umgebung. Der Wohnungsmarkt wird aus diesem Grund stetig beobachtet und analysiert. Nicht erwartete Veränderungen werden dadurch früh-

zeitig erkannt und fließen in künftige Unternehmensentscheidungen ein.

Die zwei wesentlichen generellen Risiken in der Hausbewirtschaftung sind eine abnehmende Nachfrageentwicklung und ein nicht mehr zeitgemäßes Angebot; beide Fälle haben höhere Leerstandsquoten und/oder geringere Umsatzerlöse zur Folge. Zahlungsstromschwankungen sind aufgrund der festen Zahlungskonditionen der Mietverträge nur von untergeordneter Bedeutung.

Gemeinsam mit den Verbänden und Vereinigungen der Wohnungswirtschaft besteht die Überzeugung, dass das Wachstum der Ballungs- und Verdichtungsräume, wozu unter anderem auch die Stadt Konstanz zählt, auf absehbare Zeit anhalten wird. Ein Risiko durch eine abnehmende Entwicklung der Wohnungsnachfrage kann daher nahezu ausgeschlossen werden. Einem nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestand wird bereits seit jeher durch planmäßige und nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen entgegengewirkt. Die für die energetische Modernisierung erforderlichen Finanzierungsmittel werden durch die Aufnahme von Finanzmitteln und dem Cashflow aufgebracht.

Dies bildet sehr gute Rahmenbedingungen für die Tätigkeitsfelder der Gesellschaft und spiegelt sich u. a. in der großen Zahl an registrierten Wohnungsgesuchen und dem nicht vorhandenen Wohnungsleerstand wider.

Wir sehen aufgrund der guten unternehmerischen Situation die Möglichkeit, unseren Wohnungsbestand durch die Realisierung unserer geplanten Bauvorhaben weiter auszubauen und dauerhaft zu vermieten. Im Ausbau des Wohnungsbestands sehen wir die Chance, mehr Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und somit dem Nachfrageüberhang als auch dem angespannten Wohnungsmarkt in Konstanz entgegenzuwirken.

Die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen ist maßgebend von den Baupreisen abhängig. Die zuletzt gestiegenen Baupreise und die in Zukunft zumindest nicht rückläufigen Baukosten werden in unseren Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt. Eine Vergabe von Bauleistungen erfolgt stets erst nach Evaluation der bestehenden Angebote und der Vereinbarkeit unter wirtschaftlichen Aspekten, auch unter Berücksichtigung der Kosten für das eventuell zu erwerbende Grundstück. Mit steigenden Investitionskosten wird darüber hinaus die Finanzierung zunehmend erschwert, da Kreditinstitute neben der Sicherheit aus dem zu realisierenden Bauvorhaben teilweise weitere Sicherheiten in Form eines höheren Anteils an Eigenkapital fordern. Ein hohes Niveau an Grundstücks- und Baupreisen kann die Wirtschaftlichkeit eines Neubauvorhabens derart beeinflussen, dass der dringend benötigte Wohnraum finanziell nicht realisierbar wird.

Um das für das Kerngeschäft des Mietwohnbaus benötigte Eigenkapital zu generieren, bleiben das Bauträgergeschäft, die WEG- und Drittverwaltung sowie die sonstigen Dienstleistungen unverzichtbar. Beim Bauträgergeschäft liegen die wesentlichen Risiken in einer Verschlechterung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie in der Überschreitung von Kostenansätzen und Bauzeiten.

Zum Bilanzstichtag standen keine der 62 unternehmenseigenen Gewerbeeinheiten leer. Die Vermietung von Gewerbe hat mit einem Anteil von 6,37 % an der jährlichen Gesamtsollmiete keinen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmensergebnis.

Zusammenfassend haben zum Bilanzstichtag sowie im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vorgelegen.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aufgrund des kapitalintensiven wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells werden als vorrangiges Finanzierungsinstrument Dauerfinanzierungsmittel verwendet. Die Höhe der Finanzierungszinsen hat damit großen Einfluss auf das Gesamtergebnis des Unternehmens, wobei sinkende Zinsen das Jahresergebnis positiv beeinflussen. Das interne Risikomanagement sieht für die kommenden zwei Jahre keine gefährdenden Auswirkungen von Zinsänderungen auf das Jahresergebnis. Um Zinsschwankungsrisiken zu minimieren, werden schwerpunktmäßig langfristige Zinsfestschreibungen bei einer breiten Streuung der Zinsbindungsfristen gewählt und dabei strikt auf die Vermeidung von Klumpenrisiken geachtet.

Die weiter anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB kam der WOBAK bei der Neuaufnahme und Umstrukturierung von Fremdkapital nachhaltig zugute. Risiken sind aus der aktuellen Geldpolitik keine entstanden, vor allem auch, weil keine Derivate, Anleihen oder andere spekulative Finanzprodukte eingesetzt wurden.

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die liquiden Mittel werden gemäß dem Ziel einer risikolosen Anlage verwaltet. Die Bankverbindlichkeiten betreffen fast ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte werden ggfs. durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Zusammenarbeit mit den Kreditinstituten, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen, und eine aktive Finanzkommunikation gewährleisten dem Unternehmen Kontinuität und Unabhängigkeit in allen Finanzierungsfragen.

Wie in den vergangenen Jahren wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit rund 17,0 Mio. € wieder rege in bestehende und neue Wohnbauten investiert. Für die Finanzierung wurde neben der Neuaufnahme von langfristigen Finanzierungsmitteln vereinbarungsgemäß auch der Cash-Pool der Stadt Konstanz in Anspruch genommen. Insgesamt reichte der Cashflow zu jeder Zeit aus, die planmäßigen Tilgungen zu erwirtschaften.

Konstanz, den 27. März 2019

Die Geschäftsführung

Jens-Uwe Götsch

II. Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2018

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva		31.12.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	117.554,44 €		0,00 €
		117.554,44 €	0,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	219.991.758,55 €		202.859.671,27 €
2. Grundstücke mit anderen Bauten	5.868.403,42 €		6.189.675,01 €
3. Grundstücke ohne Bauten	3.797.101,62 €		2.315.786,22 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	364.190,60 €		396.328,19 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	678.967,32 €		935.401,65 €
6. Anlagen im Bau	7.976.856,03 €		22.078.537,72 €
7. Bauvorbereitungskosten	1.379.443,05 €		818.106,07 €
		240.056.720,59 €	235.593.506,13 €
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	245.000,00 €		245.000,00 €
2. Sonstige Ausleihungen	0,00 €		0,00 €
3. Andere Finanzanlagen	6.820,92 €		6.699,11 €
		251.820,92 €	251.699,11 €
		240.426.095,95 €	235.845.205,24 €
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Kauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00 €		0,00 €
2. Bauvorbereitungskosten	8.521,51 €		0,00 €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00 €		0,00 €
4. Unfertige Leistungen	7.207.660,46 €		6.965.393,31 €
5. Andere Vorräte	0,51 €		0,51 €
		7.216.182,48	6.965.393,82 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	42.824,52 €		24.718,46 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		0,00 €
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 €		0,00 €
5. Sonstige Vermögensgegenstände	92.402,50 €		268.832,57 €
		135.227,02 €	293.551,03 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	356.820,07 €		277.024,24 €
2. Bausparguthaben	65.999,41 €		0,00 €
		422.819,48 €	277.024,24 €
		7.774.228,98 €	7.535.969,09 €
Bilanzsumme		248.200.324,93 €	243.381.174,33 €

Passiva		31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		5.973.450,00 €	5.973.450,00 €
II. Kapitalrücklage			
		9.200.186,11 €	9.200.186,11 €
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.986.725,00 €		2.986.725,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	25.435.226,00 €		22.337.409,74 €
		28.421.951,00 €	25.324.134,74 €
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.093.810,47 €		3.181.491,76 €
2. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	0,00 €		-83.675,50 €
		4.093.810,47 €	3.097.816,26 €
Eigenkapital insgesamt		47.689.397,58 €	43.595.587,11 €
B. Rückstellungen			
1. Für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		0,00 €
2. Steuerrückstellungen	131.125,00		118.450,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	1.130.777,43		1.291.645,43 €
		1.261.902,43 €	1.410.095,43 €
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.561.969,20 €		159.273.406,05 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.254.581,26 €		20.026.414,10 €
3. Erhaltene Anzahlungen	8.713.136,24 €		8.450.817,04 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.994.591,32 €		4.846.846,13 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	802.228,19 €		739.376,15 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.168.918,32 €		2.451.323,36 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.418.054,28 €		2.538.080,63 €
a) davon aus Steuern (Vorjahr)	64.177,44 € (127.540,05 €)	197.913.478,81 €	198.326.263,46 €
b) davon im Rahmen d. soz. Sicherheit (Vorjahr)	685,88 € (0,00 €)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		1.335.546,11 €	49.228,33 €
Bilanzsumme		248.200.324,93 €	243.381.174,33 €

II. Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

zum Geschäftsjahr 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

	2018		2017	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.140.783,54 €		31.161.371,80 €	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €	
c) aus Betreuungstätigkeit	542.892,67 €		563.630,55 €	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	257.909,78 €		319.731,39 €	
		32.941.585,99 €		32.044.733,74 €
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		250.788,66 €		281.692,79 €
3. andere aktivierte Eigenleistungen		92.073,00 €		172.634,00 €
4. sonstige betriebliche Erträge		442.892,06 €		10.939,87 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.177.695,34 €		13.000.647,71 €	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	80.004,10 €		9.592,08 €	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.979,01 €		1.977,76 €	
		13.261.678,45 €		13.012.217,55 €
6. Rohergebnis		20.465.661,26 €		19.497.782,85 €
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.096.712,76 €		3.119.055,51 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung	835.832,33 €		802.881,78 €	
davon für Altersvorsorge (Vorjahr)	269.606,91 € (230.415,52 €)			
		3.932.545,09 €		3.921.937,29 €
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		7.819.047,45 €		7.606.245,73 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		846.896,40 €		798.940,42 €
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00 €		0,00 €	
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen	246,36 €		200,46 €	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.284,98 €		10.479,62 €	
davon aus Abzinsung (Vorjahr)	0,00 € (0,00 €)		1.531,34 €	
				10.680,08 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.372.894,63 €		2.507.105,07 €
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	18.138,00 € (19.137,00 €)			
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		628.794,49 €		736.350,78 €
15. Ergebnis nach Steuern		4.867.014,54 €		3.937.883,64 €
16. Sonstige Steuern		773.204,07 €		756.391,88 €
17. Jahresüberschuss		4.093.810,47 €		3.181.491,76 €
18. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		0,00 €		83.675,50 €
19. Bilanzgewinn		4.093.810,47 €		3.097.816,26 €

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz mit Sitz in Konstanz ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i. Br. unter der Nummer HRB 380 554.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die WOBAK ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Abweichend zur Formblattverordnung werden „Andere Finanzanlagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ separat ausgewiesen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge an Herstellungskosten bestehen aus Fremdkosten, Personal- und Sachaufwendungen sowie aus angemessenen Teilen der Material- und Fertigungsgemeinkosten.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt:

- Auf immaterielle Vermögensgegenstände über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren.
- Bei Wohnbauten und anderen Bauten über eine Nutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren. Neuzugänge ab 1992 werden teilweise degressiv abgeschrieben.
- Bei Außenanlagen ab Fertigstellung 2016 über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren.
- Bei technischen Anlagen und Maschinen über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren.
- Bei Betriebs- und Geschäftsausstattungen linear nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, wurden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertverminderung vorgenommen.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen und die anderen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert an-

Anhang

gesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlich-

ten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel nachfolgend dargestellt:

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellkosten				
	Anfangsbestand	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen (+/-)	Endbestand
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	0,00 €	83.417,27 €	0,00 €	204.139,52 €	287.556,79 €
Σ Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	83.417,27 €	0,00 €	204.139,52 €	287.556,79 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	340.284.667,17 €	89.202,42 €	344.053,34 €	24.514.564,63 €	364.544.380,88 €
Grundstücke mit anderen Bauten	11.873.045,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11.873.045,17 €
Grundstücke ohne Bauten	2.315.786,22 €	1.481.315,40 €	0,00 €	0,00 €	3.797.101,62 €
Technische Anlagen + Maschinen	591.981,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	591.981,81 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.758.399,55 €	66.807,13 €	83.112,50 €	-204.139,52 €	2.537.954,66 €
Anlagen im Bau	22.078.537,72 €	10.370.427,23 €	0,00 €	-24.472.108,92 €	7.976.856,03 €
Bauvorbereitungskosten	818.106,07 €	604.336,54 €	543,85 €	-42.455,71 €	1.379.443,05 €
Σ Sachanlagen	380.720.523,71 €	12.612.088,72 €	427.709,69 €	-204.139,52 €	392.700.763,22 €
Finanzanlagen					
Beteiligungen	245.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	245.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	6.699,11 €	121,81 €	0,00 €	0,00 €	6.820,92 €
Σ Finanzanlagen	251.699,11 €	121,81 €	0,00 €	0,00 €	251.820,92 €
Σ Anlagevermögen	380.972.222,82 €	12.695.627,80 €	427.709,69 €	0,00 €	393.240.140,93 €

Anlagespiegel	Abschreibungen				Buchwerte		
	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand	31.12.18	31.12.17
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	0,00 €	26.136,58 €	0,00 €	143.865,77 €	170.002,35 €	117.554,44 €	0,00 €
Σ Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	26.136,58 €	0,00 €	143.865,77 €	170.002,35 €	117.554,44 €	0,00 €
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.424.995,90 €	7.235.046,39 €	107.419,96 €	0,00 €	144.552.622,33 €	219.991.758,55 €	202.859.671,27 €
Grundstücke mit anderen Bauten	5.683.370,16 €	321.271,59 €	0,00 €	0,00 €	6.004.641,75 €	5.868.403,42 €	6.189.675,01 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.797.101,62 €	2.315.786,22 €
Technische Anlagen + Maschinen	195.653,62 €	32.137,59 €	0,00 €	0,00 €	227.791,21 €	364.190,60 €	396.328,19 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.822.997,90 €	204.455,30 €	24.600,09 €	-143.865,77 €	1.858.987,34 €	678.967,32 €	935.401,65 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.976.856,03 €	22.078.537,72 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.379.443,05 €	818.106,07 €
Σ Sachanlagen	145.127.017,58 €	7.792.910,87 €	132.020,05 €	-143.865,77 €	152.644.042,63 €	240.056.720,59 €	235.593.506,13 €
Finanzanlagen							
Beteiligungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	245.000,00 €	245.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.820,92 €	6.699,11 €
Σ Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	251.820,92 €	251.699,11 €
Σ Anlagevermögen	145.127.017,58 €	7.819.047,45 €	132.020,05 €	0,00 €	152.814.044,98 €	240.426.095,95 €	235.845.205,24 €

Anhang

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen – d. h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt

oder indirekt eine Beteiligung i. S. d. § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH	49%	8.933.285,88 €	302.854,47 €	31.12.17

Unfertige Leistungen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 7.208 T€ (Vorjahr 6.965 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil die Immobilienbestände beim Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den Teilwerten angesetzt worden sind. Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Sonstige Rückstellungen

In diesem Posten sind folgende Rückstellungen enthalten, die einen nicht unerheblichen Umfang haben:

- Unterlassene Instandhaltungen in 2018: 480 T€
- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, etc.): 112 T€
- Grunderwerb mit Rentenverpflichtungen: 194 T€
- Gewährleistungsverpflichtungen: 270 T€

Aktive latente Steuern

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktive Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, sodass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen. Der Wert

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.561.969,20 €	7.689.536,01 €	24.921.533,06 €	129.950.900,13 €	133.604.597,16 €	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(159.273.406,05 €)	(11.940.049,30 €)	(25.038.314,43 €)	(122.295.042,32 €)	(129.002.911,52 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.254.581,26 €	1.502.008,21 €	2.280.279,88 €	11.472.293,17 €	612.290,40 €	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(20.026.414,10 €)	(5.713.796,56 €)	(2.263.751,56 €)	(12.048.865,98 €)	(670.622,96 €)	
Erhaltene Anzahlungen	8.713.136,24 €	8.713.136,24 €				Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(8.450.817,04 €)	(8.450.817,04 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.994.591,32 €	435.923,41 €	4.558.667,91 €			
(Vorjahr)	(4.846.846,13 €)	(443.500,75 €)	(4.403.345,38 €)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	802.228,19 €	802.228,19 €				
(Vorjahr)	(739.376,15 €)	(739.376,15 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.168.918,32 €	3.168.918,32 €				
(Vorjahr)	(2.451.323,36 €)	(2.451.323,36 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.418.054,28 €	1.573.554,28 €	844.500,00 €			
(Vorjahr)	(2.538.080,63 €)	(1.058.330,63 €)	(1.479.750,00 €)			
Verbindlichkeiten	197.913.478,81 €	23.885.304,66 €	32.604.980,85 €	141.423.193,30 €	134.216.887,56 €	
(Vorjahr)	(198.326.263,46 €)	(30.797.193,79 €)	(33.185.161,37 €)	(134.343.908,30 €)	(129.673.534,48 €)	

Anhang

Es bestehen folgende Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in den Bilanzposten:

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2018	Vorjahr
1. Sonstige Vermögensgegenstände	2.540,60 €	37.412,00 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.605.993,70 €	35.536.873,26 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
a) aus Darlehen	13.700.327,14 €	14.198.481,87 €
b) aus Liquiditätsverbund	611.963,72 €	4.857.309,27 €
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.203,30 €	4.127,29 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.419,12 €	0,00 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.324.250,00 €	2.379.750,00 €

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Aus dem Verkauf von 2 Eigentumswohnungen in der Clara-Schumann-Straße aus dem Anlagevermögen wurde ein Ertrag von 424,3 T€ erwirtschaftet.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2018 wurden durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnisse	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	11
Technische Mitarbeiter	10	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	24	1
	52	19

Zudem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Konstanz	96 %
Sparkasse Bodensee	4 %

Aufsichtsrat

- Oberbürgermeister Uli Burchardt
Stadt Konstanz, Vorsitzender
- Stadtrat Herbert Weber
technischer Angestellter i. R., stv. Vorsitzender
- Stadtrat Günter Beyer-Köhler
selbstständiger Zimmerermeister
- Stadtrat Thomas Buck, Dipl. Physiker
- Stadtrat Dr. Heinrich Everke, Arzt
- Stadtrat Jürgen Faden
selbstständiger Elektromeister
- Stadträtin Sabine Feist, Architektin
- Stadtrat Heinrich Fuchs, Landwirtschaftsmeister
- Stadtrat Stephan Kühnle, Universitätsangestellter
- Bürgermeister, 2. Beigeordneter
Karl Langensteiner-Schönborn, Stadt Konstanz
- Stadträtin Anne Mühlhäußer, Lehrerin
- Direktor Christoph Müller
Vorstandsmitglied Sparkasse Bodensee
- Bürgermeister, 1. Beigeordneter
Dr. Andreas Osner, Stadt Konstanz
- Stadtrat Jürgen Puchta, Arzt

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 Bezüge in Höhe von 35.600 €.

Geschäftsführer

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

Eine Angabe der Bezüge des Geschäftsführers erfolgte gemäß § 286 Abs. 4 HGB nicht.

II. Jahresabschluss

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Verkaufs von Anlagevermögen wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstücken Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung durch die Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber.

Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 180 T€ (Vorjahr 330 T€).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen zum 31.12.2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 30 T€ (Vorjahr 30 T€) und für die des Anlagevermögens auf 2.100 T€ (Vorjahr 12.664 T€). Ferner bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen (Restlaufzeit durchschnittlich 34 Jahre) in Höhe von jährlich 156 T€ (Vorjahr 154 T€).

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind im 1. Quartal 2019 keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende Beträge als Rückstellung erfasst:

- Abschlussprüfungsleistungen 31,75 T€.

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.093.810,47 €. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 4.093.810,47 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Konstanz, den 27. März 2019

Die Geschäftsführung

Jens-Uwe Götsch

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2018 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum 28. März 2019 erteilt.

IV. Bericht des Aufsichtsrats

Die beiden Gesellschafter der WOBAK, die Stadt Konstanz und die Sparkasse Bodensee, hielten die ordentliche Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2018 am 18. Juli 2018 in den Geschäftsräumen der WOBAK ab. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden gemäß der Satzung im Aufsichtsrat bzw. in den Entscheidungsgremien der Gesellschafter beraten.

Im Berichtsjahr 2018 trat der Aufsichtsrat der WOBAK zu fünf Sitzungen zusammen. Es wurden alle erforderlichen Entscheidungen im Verantwortungsbereich des Gremiums getroffen. Nach eingehender Beratung fasste der Aufsichtsrat alle Beschlüsse, die in seiner Zuständigkeit liegen.

Unter anderem beschloss der Aufsichtsrat über allgemeine Grundsatzfragen im Unternehmen, wie auch über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 und die Genehmigung des Wirtschafts- und Finanzplans 2019 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2023. Darüber hinaus wurden allgemeine Finanzierungsfragen der WOBAK, Neubauprojekte, Modernisierungen und Instandhaltungen diskutiert und entschieden. Die schwierigen Grundstücksangelegenheiten waren ebenso ein Schwerpunkt in der Arbeit des Aufsichtsrats, wie auch die aktuelle Lage und die Aussichten auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt 2018, die Mietenentwicklung, Vermietungen sowie die regelmäßige Kontrolle der Geschäftsführung und deren Unterstützung. Der Aufsichtsrat wurde in jeder Sitzung über die aktuellen Geschäftsvorfälle der BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH informiert, an der die WOBAK einen Anteil von 49 % hält.

Der Aufsichtsrat hat entschieden, die Prüfung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 auszusetzen.

Der Lagebericht und Jahresabschluss 2018 wurde vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 316 HGB, einschließlich der Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz geprüft. Für den Lagebericht und Jahresabschluss 2018 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Lageberichts und des Jahresabschlusses 2018 sowie der Verwendung des Jahresgewinns zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Prüfungsbericht zu und genehmigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht und Jahresabschluss 2018. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Lagebericht und Jahresabschluss 2018 festzustellen, die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen. Ein gleichlautender Gemeinderatsbeschluss wurde gefasst.

Alle drei Jahre erfolgt gemäß Satzung eine Neuwahl des Aufsichtsrats. In der Gesellschafterversammlung am 18. Juli 2018 wurde der Aufsichtsrat für die Jahre 2018 bis 2021, gemäß einer vorausgegangenen Sitzung des Gemeinderats am 17. Mai 2018, gewählt. Die gewählten VertreterInnen in alphabetischer Reihenfolge: Herr Stadtrat Günter Beyer-Köhler, Herr Stadtrat Thomas Buck, Herr Oberbürgermeister Uli Burchardt, Herr Stadtrat Dr. Heinrich Everke, Herr Stadtrat Jürgen Faden, Frau Stadträtin Sabine Feist, Herr Stadtrat Heinrich Fuchs, Herr Stadtrat Stephan Kühnle, Herr Bürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn, Frau Stadträtin Anne Mühlhäußer, Herr Direktor Christoph Müller (Vorstandsmit-

IV. Bericht des Aufsichtsrats

glied der Sparkasse Bodensee), Herr Bürgermeister Dr. Andreas Osner, Herr Stadtrat Jürgen Puchta und Herr Stadtrat Herbert Weber.

In der an die Gesellschafterversammlung vom 18. Juli 2018 anschließenden Aufsichtsratssitzung wurde Herr Oberbürgermeister Uli Burchardt erneut zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt, ebenso Herr Stadtrat Herbert Weber zu dessen Stellvertreter.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Berichtsjahres 2018 zum Anlass, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre beachtliche Leistung wie auch den Beitrag zum Erfolg und zum positiven Geschäftsverlauf zu danken.

Konstanz, den 14. Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Uli Burchardt
Oberbürgermeister

Impressum

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

Verantwortlich für den Inhalt: Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch

Redaktionsteam: Christa Eisermann, Martin Löhle

Layout, Gestaltung und Druck: Werbezentrum Bodensee OHG
Markthallenstraße 5
D-78315 Radolfzell
Telefon: 0 77 32 93 80 58-20
hallo@werbezentrum-bodensee.de
www.werbezentrum-bodensee.de

Bilder: Seite 1, 29: © vegefox.com / fotolia.com



