

Lagebericht und
Jahresabschluss

2020

 **WOBAB**



Lagebericht und Jahresabschluss

zum Geschäftsjahr 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

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

I. Lagebericht

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 Tätigkeit der Gesellschaft fokussierte sich auf das Gebiet der Stadt Konstanz, da sich dort der gesamte Wohnungsbestand bis heute befindet. Vorrangiges Ziel des Unternehmens war die Versorgung einer breiten Schicht der Bevölkerung mit Wohnraum. Dieser Auftrag wurde gleichzeitig als Kerntätigkeit in dem Gesellschaftsvertrag verankert. Neben diesem Hauptauftrag übernimmt die WOBAG alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur. Bei ihrer unternehmerischen Arbeitsweise achtet die Gesellschaft stets darauf, dem baukulturellen Anspruch eines zukunftsorientierten Städtebaus zu genügen und möglichst nachhaltig, umweltbewusst und ressourcenschonend Projekte zu verwirklichen. Die Geschäfte der Gesellschaft sind wirtschaftlich zu führen.

1.2 Ziele und Strategien

Das Ziel der Gesellschaft ist es, den Eigenbestand am Markt in Konstanz so zu platzieren und zu halten, dass dieser wirtschaftlich geführt ist, energetisch und dem demografischen Wandel gemäß zu modernisieren, sowie durch Neubauprojekte weiter nachhaltig und zukunftsorientiert auszubauen. Weiterhin soll eine breite Schicht der Bevölkerung durch Baurägermaßnahmen mit Wohnungseigentum bedient und hieraus weitere Kapitalkraft für künftige und geplante Bestandsbauten generiert werden. Zusätzlich dazu soll das Geschäftsfeld der Drittverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Mietrecht weiterentwickelt werden. Diese verschie-

denen Wirkungskreise der Wohnungswirtschaft sollen dem übergeordneten Zweck dienen, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozial- und gesellschaftsverträglichem Wohnraum anbieten zu können und in diesem Zuge 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

Im ersten Halbjahr 2020 hat die weltweite Covid-19-Pandemie mit den einhergehenden Shut-Downs und dem Zusammenbruch von Lieferketten weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nach einer Erholung der Wirtschaft der Bundesrepublik im zweiten Halbjahr bis November, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam daher im November 2020 zunächst nur in einigen Teilbereichen zu erneuten Shutdowns, die dann im Dezember ausgeweitet wurden. Die entwickelten Impfstoffe, die am Jahresbeginn 2021 zur Verfügung gestellt wurden, stellten zuversichtlich ggfs. die Pandemie im Verlauf des Jahres 2021 überwinden zu können. Anzumerken ist dabei allerdings die entwickelte Mutation des Virus am Jahresende 2020, die im Vereinigten Königreich auftrat. Diese Mutation ist deutlich ansteckender und stellt eine neue Problemstellung dar.

Die Pandemie führte im zweiten Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder erholen und eine Steigerung von 8,5 Prozent verzeichnen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt

2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der unsicheren und nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für das Jahr 2021 mit einer deutlichen und spürbaren Erholung der Konjunktur gerechnet. Dies begründet sich durch den verzeichneten Aufschub von Ausgaben aufgrund des Shut-Downs.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich zusätzlich auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen ohne Beschäftigung gemeldet waren. Folglich betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg um die 4,2 Prozent (Vorjahreswert 3,2 Prozent). Die Arbeitslosenquote in der gesamten Bundesrepublik Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 Prozent, was einen ein-prozentigen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr mit 4,9 Prozent ausmachte. Mit dem Beginn des Shut-Downs im März stieg die Zahl der Personen, die in Kurzarbeit beschäftigt sind, binnen kürzester Zeit rapide an und erreichte im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Um den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie entgegenzuwirken, wurden von staatlicher Seite aus zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Defizit des deutschen Haushalts von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. Euro führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das zweite Halbjahr 2020 von 19 Prozent auf 16 Prozent abgesenkt. Diese Entscheidung hat die Preise im Jahr 2020 gedrückt und verringert. Nach den vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2020 bei 0,5 Prozent (Zum Vergleich: 2019, 1,4 Prozent). Zu dieser Entwicklung der Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese vergünstigten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat November um 6 Prozent. Nach einer Mitteilung der Pressestelle des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg gingen

die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 Prozent zurück. Zum Vergleich: Wäre die zeitweise Absenkung des Umsatzsteuersatzes auf 16 Prozent nicht verabschiedet worden, wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 Prozent angestiegen.

Trotz der andauernden Pandemie herrschten im Jahr 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (Zusammenfassend: niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), trotzdem sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Betrachtungszeitraum Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020. Die Einwohnerzahl stieg in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2020 um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen an. Durch diese Entwicklung konnte das Bundesland einen neuen Höchststand an Einwohnern verzeichnen. Allerdings war der Zuwachs im 1. Halbjahr 2020 der Geringste seit 2009. Somit setzt sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu einer rückläufigen Einwohnerzahlentwicklung fort. Dabei hat vor allem der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten im 1. Halbjahr einen Zuwachs von Einwohnern von 6.500 Menschen erfahren. Dagegen verzeichnen die Ballungsräume einen Rückgang von rund 8.900 Personen. Anzumerken ist dabei, dass sich bis zum Jahr 2017 die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt haben.

Anhand der demografischen Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Menschen anwachsen (+ 2,4 Prozent). Die Personenanzahl inklusive Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich um 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 anheben (+ 23,3 Prozent). Folglich wird sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 Prozent bis 2030 auf voraussichtlich 24 Prozent ausweiten.

Eine wichtige Kennzahl für die Wohnungsnachfrage ist

I. Lagebericht

neben anderen auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Aus der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann entnommen werden, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen wird. Nach diesem Zeitpunkt ist zwar ein leichter Rückgang durch den immobilien-spezifischen Entwicklungszyklus zu erwarten, die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit aber immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung stellt eine weiterführende positive Entwicklung der Gesellschaft für das Berichtsjahr 2020 fest. Durch den anhaltenden Investitionsverlauf im Bereich Neubau, Modernisierung und allen weiteren Geschäftsbereichen der Gesellschaft wurde ein weiterer Anstieg des Bilanzvolumens erreicht. Die etablierte und solide Vermögens- und Finanzstruktur wurde erhalten und zusätzlich ausgebaut. Die großen priorisierten Themenbereiche der kommunalen Wohnungswirtschaft und somit auch der WOBAK sind der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt, der demografische Wandel, die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Gebäuden, die Prozessoptimierung und abschließend der Erhalt einer ausgeglichenen Sozialstruktur.

Grunderwerb

Wie bereits im Vorjahr war der Wettbewerb um Bauflächen ungebrochen groß. Fortgesetzt aus dem letzten Jahr konnte ein Anstieg des Preisniveaus festgestellt werden. Insbesondere bei Privatpersonen besteht weiterhin i.d.R. eine erhöhte Preisvorstellung abseits des regulären Marktes, welche nur bedingt hinsichtlich des Vermarktungskonzeptes der WOBAK bedient werden kann. Um dennoch auf dem Marktgeschehen mitzuwirken und Zuschläge zu erhalten, wird versucht schlüssige Konzepte

zu entwickeln, die die WOBAK von Mitbewerbern abhebt.

Mietwohnungsbau

Die Nachfrage im abgelaufenen Geschäftsjahr nach Mietwohnungen sowohl auf dem geförderten als auch freifinanzierten Wohnungsmarkt war ungebrochen groß und überbot trotz steigender Bautätigkeit die Zahl der angebotenen Wohnungen. Dabei fokussieren sich die privaten Wohnungsbauunternehmen vor allem auf das Segment der hochpreisigen Bauprojekte, sodass folglich fast ausschließlich bezahlbarer Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommensgruppen im geförderten Bereich durch die WOBAK geschaffen und bereitgestellt wird. Zusätzlich zu dieser wahrgenommenen Aufgabe werden alle Neubauten in einer anspruchsvollen energetischen und generations- und demografiegerechten Bauweise errichtet. Damit dieser sozialgerechte Auftrag erfüllt werden kann, sind Förderdarlehen der Landeskreditbank Baden-Württemberg und der KfW als Finanzierungsbaustein unerlässlich notwendig und wurden somit auch im Berichtsjahr wieder in großem Umfang in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr 2020 wurde ein Neubauprojekt mit insgesamt 24 Wohnungen und ein Projekt mit 60 Pflegeplätzen erfolgreich abgeschlossen. Danach erfolgte die Übergabe der Pflegeplätze an den Mieter im Januar 2021. Dem Zuwachs gegenüberstellbare Abgänge wurden im Berichtsjahr nicht verzeichnet. Somit ergibt es sich, dass der Wohnungsbestand der Gesellschaft am 31.12.2020 4.155 Wohnungen, 57 Gewerbeflächen und 2.890 Garagen und Abstellplätze beträgt. Ein durch Unvermietbarkeit begründeter Wohnungsleerstand war nicht zu verzeichnen.

Bauträgergeschäft

Bedingt durch die Konzentration auf den Mietwohnungsbau wurden im Berichtsjahr keine Eigentumsmaßnahmen fertiggestellt. Allerdings wurde eine Baumaßnahme mit sechs Wohneinheiten bis zum Ende des Jahres fast fertiggestellt und bereits veräußert. Das Bauträgergeschäft bleibt unabhängig davon aus betriebs-

wirtschaftlichen Gründen ein unverzichtbarer und fester Bestandteil des Geschäftsmodells der WOBAK. Daher sollen im laufenden Geschäftsjahr und auch zukünftig weitere Eigentumsobjekte projektiert, umgesetzt und letztendlich zum Verkauf angeboten werden.

Maklertätigkeit

Im Rahmen von Makleraufträgen konnten insgesamt 3 Eigentumsseinheiten erfolgreich vermittelt werden. Die Maklertätigkeit wird i.d.R. als Zusatzleistung für von uns verwaltete Eigentumsobjekte angeboten.

Mietverwaltung für Dritte

Neben dem Kerngeschäft der WOBAK ist die Mietverwaltung für Dritte eine wichtige Ergänzung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2020 verwaltete die WOBAK für private Investoren 108 Eigentumswohnungen sowie 22 Mietshäuser mit insgesamt 289 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten. Für die Stadt Konstanz, die Spitalstiftung Konstanz und weitere institutionelle Anbieter wurden 274 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten nach dem geltenden Mietrecht betreut.

Wohn- und Teileigentümergeinschaften

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 79 Eigentümergeinschaften mit insgesamt 1.349 Wohnungen, 66 Gewerbeeinheiten sowie dazugehörigen Garagen und Abstellflächen im Auftrag der Eigentümer verwaltet und betreut. Das Geschäftsfeld erfüllt einen wichtigen Beitrag in dem Ziel, eine ganzheitliche Dienstleistung am Markt anzubieten, die alle Aspekte der Immobilienwirtschaft abdeckt.

Modernisierung / Sanierung / Instandhaltung

Der Wohnungsbestand stellt die Basis und das zu nutzende Potential dar, damit Konstanz auch in Zukunft attraktiv und lebenswert für alle Bevölkerungsschichten und insbesondere Familien bleibt. Daher kam den Investitionen in die Modernisierung und der Instandhaltung des Eigenbestandes eine große Bedeutung zu. Im

Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 7,33 Mio € in unterschiedliche Maßnahmen der Bestandserhaltung und -modernisierung investiert, stets mit dem Hintergrund der energetischen und demografischen Ertüchtigung der Liegenschaften. Die Zufriedenheit der Mieterschaft und das Ziel, den technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen bestmöglich nachzukommen und gerecht zu werden, sollen daher auch wichtige Aufgaben des Unternehmens darstellen.

Regiebetriebe

Der Regiebetrieb konnte im Berichtsjahr 2020 erneut einen positiven Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten. Der Geschäftszweig wird kontinuierlich ausgebaut und rundet damit das Dienstleistungsportfolio der WOBAK ab.

Vermietung

Die WOBAK hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Konstanz ihr gemeinsames Konzept zur Entwicklung des Wohnungsmarktes weiterentwickelt und an die Erfolge der Vergangenheit angeknüpft. Gleichzeitig ist aber anzumerken, dass im Berichtsjahr 2020 vor allem Familien mit Kindern und Haushalte aus den mittleren und kleineren Einkommensbereichen vom begrenzten Wohnungsangebot der Stadt Konstanz besonders betroffen waren.

In 2020 konnten insgesamt 222 neue Mietverträge abgeschlossen werden, wobei 22 der Mietverhältnisse auf Erstbezüge fallen und 10 auf fremdverwaltete Wohneinheiten. Rechnerisch konnten daher 190 neue Mietverhältnisse geschlossen und 27 Wohnungstauschgesuche umgesetzt werden.

Die auf den eigenen Wohnungsbestand bezogene Fluktuationsrate beträgt somit 4,6 Prozent (Vorjahr 5,4 Prozent).

Wohnungssuchende

Die Anzahl und die Entwicklung der Zahl der Wohnungssuchenden in der Stadt Konstanz sind eine wichtige

I. Lagebericht

Kennzahl zur Beschreibung der Situation des Konstanzer Wohnungsmarktes. Hierbei wurden 2020 insgesamt 2.771 Wohnungssuchende registriert. Im Vergleich zum Vorjahr mit 2.949 Gesuchen hat sich diese Zahl leicht verringert. Die Wohnungssuchenden gliedern sich dabei auf in 1.770 Bewerber mit einem deutschen Pass und 1.001 Bewerber, die einen Migrationshintergrund aufweisen. Weiterhin waren unter diesen Gesuchen 940 Neubewerbungen zu verzeichnen (Vorjahr 1.161). Die Zahl der Tauschgesuche betrug 106 (Vorjahr 141).

Mitarbeiter

Die Zahl der Mitarbeiter ist mit 56 Voll- und 18 Teilzeitbeschäftigten gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 auf gleichem Niveau (Vorjahr 51 und 20).

Den steigenden Anforderungen an die Qualität unserer Dienstleistung treten wir durch verschiedenste Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entgegen. Zusätzlich waren im Berichtsjahr 5 Ausbildungsstellen besetzt, darunter 1 zur Kauffrau/-mann für Büromanagement und 4 zur Immobilienkauffrau/-mann.

Vorausschau

Die WOBAK bleibt weiterhin strategisch auf Wachstum, Expansion und Zukunftsfähigkeit ausgerichtet. Dies zeigen auch die zukünftigen, geplanten Projekte.

Der Bauüberhang 2020/2021 liegt bei 194 Wohnungen.

• Geplante Fertigstellungen in 2021:

- Gottfried-Keller-Straße: 27 Wohnungen
- Am Pfeiferhölzle: 84 Wohnungen
- Wollmatinger Straße: 20 Wohnungen
- Sonnenbühlstraße (AU): 63 Apartments / 87 Zimmer

• Geplante Baubeginne in 2021:

- Luisenstraße: 45 Apartments / 67 Zimmer
- Leipziger Straße: 16 Wohnungen

- Thingoltstraße 9: 18 Wohnungen
- Ortsmitte Litzelstetten: 19 Wohnungen

• Bauvorhaben in der Projektvorbereitung:

Es wird an über einem Dutzend weiterer Bauvorhaben, welche sich in unterschiedlichen Projektphasen befinden, gearbeitet.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 endet mit einer Bilanzsumme in Höhe von 276.263.475,06 € (Vorjahr 254.105.757,17 €) und schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.355.158,12 €.

Ins Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2020 25,6 Mio. € investiert. Darin enthalten sind 3,44 Mio. € für einen fertiggestellten Bau; das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Bau beläuft sich auf 6,5 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 16.364.683,56 € auf 179.425.068,73 € (Vorjahr 163.060.385,17 €).

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betrugen 33.887.793,95 € (Vorjahr 33.290.536,01 €). Aufgrund von Neubezügen und allgemeiner Mieterhöhungen stiegen die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um 1,79%. Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden fortgeführt und mit 7.704.210,12 € (Vorjahr 7.746.143,66 €) verbucht.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren konnte ein Jahresüberschuss von 4.355.158,12 € (Vorjahr 6.342.309,97 €) erzielt werden, welcher der Stärkung der Eigenkapitalbasis dient.

zum Geschäftsjahr 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Durch das ständige Finanzmanagement in Verbindung mit dem Liquiditätsverbund der Stadt Konstanz wird eine zinsgünstige Refinanzierung des Unternehmens gewährleistet. Mit der fortlaufenden Liquidität der Gesellschaft konnte die

Finanzdisposition flexibel unter Berücksichtigung der Kapitalmarktverhältnisse gestaltet werden. Im Verlauf des ganzen Geschäftsjahres und darüber hinaus war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit gegeben.

2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Aktiva			
Anlagevermögen	262.413.213 €	94,99%	244.517.724 €
Umlaufvermögen	13.850.262 €	5,01%	9.588.033 €
Passiva			
Eigenkapital insgesamt	58.386.866 €	21,13%	54.031.708 €
Rückstellungen	1.916.814 €	0,69%	2.331.717 €
Langfristige Verbindlichkeiten	153.487.989 €	55,56%	141.827.344 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	60.013.207 €	21,72%	53.301.908 €
Passive Rechnungsabgrenzung	2.458.599 €	0,90%	2.613.080 €

Unternehmensleistung			
Entstehung		Verwendung	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	33.887.793,95 €	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.952.669,70 €
Sonstige Umsatzerlöse	934.174,75 €	Personal- und Sachaufwendungen	5.328.235,30 €
Andere Erträge	2.168.710,11 €	Abschreibungen auf Sachanlagen	7.704.210,12 €
Finanzerträge	639,90 €	Zinsaufwendungen	2.152.149,74 €
		Steuern	1.498.895,73 €
		Jahresüberschuss	4.355.158,12 €

	2020	2019
Vermögenslage		
Anlageintensität	95,0%	96,2%
Eigenkapitalrentabilität	7,5%	11,7%
Gesamtkapitalrentabilität	2,4%	3,4%
Anlagendeckung I	97,5%	96,3%

	2020	2019
Finanzlage		
Eigenkapitalquote	21,1%	21,3%
Cashflow	11.897 T€	14.061 T€

I. Lagebericht

	2020	2019
Ertragslage		
Instandhaltung und Modernisierung pro m ² p.a.	23,84 €	22,12 €
Instandhaltung und Modernisierung pro m ² p.m.	1,99 €	1,84 €
Betriebskosten pro m ² p.m.	1,98 €	1,90 €
EBITDA	14.892,7 T€	17.584,1 T€
Anzahl Wohnungen und Gewerbe	4.212 Wo/Ge	4.188 Wo/Ge
Wohn- und Nutzfläche	307.512 m ²	306.002 m ²
Durchschnittliche Sollmiete pro m ² p.m.	7,08 €	6,98 €
Durchschnittliche Leerstandsquote (wg. Baumaßnahmen)	0,2%	0,1%
Fluktuationsquote	4,6%	5,4%

3. Prognosebericht

Für das abgelaufene Geschäftsjahr war ursprünglich ein Ergebnis von 2,047 Mio. € prognostiziert. Die Prognose wurde mit Bericht zum 3. Quartal auf 3,021 Mio. € angepasst. Tatsächlich ist das Ergebnis mit 4,355 Mio. € nun um 2,3 Mio. € höher ausgefallen. Gegenüber der Prognose sind die Mieterträge höher und die Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen geringer ausgefallen.

Die Nachfrage nach günstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum ist in Konstanz ungebrochen. Da die WOBAK mit ihrem Angebot an bestehenden Bauten und weiteren geplanten Projekten eine beispiellose soziale Durchmischung an Wohnungen im mittleren und unterem Preissegment anbietet, ist dies genau die Antwort auf diese Nachfrage. Durch diesen Überhang wird nicht von nachfragebedingtem Leerstand ausgegangen. Zusätzlich wird nicht davon ausgegangen, dass die Nachfrage jetzt und zukünftig nachlassen wird.

Das hohe Niveau an Neubauaktivitäten und Förderprogrammen um den Wohnungsmarkt zu bedienen, ist wie im Vorjahr weiter ausgebaut worden. Trotzdem gelingt es nicht, der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Vor allem für Familien und Wohnungsinteressenten mit einem

geringeren Einkommen ist es weiterhin schwierig, bezahlbaren und adäquaten Wohnraum zu finden.

Zu den Faktoren neben anderen, warum die Bauaktivität zwar weiterhin steigt, aber trotzdem erschwert ist, zählen die gestiegenen und umfangreicheren Vorgaben des Baurechts und die zunehmend schwierigeren, energetischen Maßnahmen, die daraus erhöhte Baukosten resultieren lassen. Somit wird weiterhin nicht von einem Rückgang, sondern vielmehr von einem Anstieg der Baukosten ausgegangen. Daraus folgend ist die Realisierung von Projekten im mittleren bis unterem Preissegment zunehmend schwierig und wirtschaftlich nicht mehr darzustellen.

Nichtsdestotrotz werden durch die WOBAK im ersten Quartal 2021 fünf Eigentumswohnungen an die neuen Eigentümer übergeben. Im Berichtsjahr 2020 wurden 24 Wohnungen fertiggestellt und eine Altenpflegeeinrichtung mit 60 Plätzen für die Pflege realisiert. Hinzu kommen insgesamt 194 Wohnungen, die bereits 2020 bis in das Jahr 2021 abgeschlossen und Zug um Zug übergeben wurden bzw. werden. Dieses hohe Bauaufkommen soll auch in den folgenden Jahren weiter gehalten und ausgebaut werden, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Die Vorbereitung in Bezug auf das benötigte Eigenkapital und der personellen Frage wurde im Vorjahr

und dem Berichtsjahr getätigt und werden laufend dieses und die folgenden Geschäftsjahre begleiten.

Mit Verabschiedung des Wirtschafts- und Finanzplans für das neue Geschäftsjahr, einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2025, hat der Aufsichtsrat am 01. Dezember 2020 weitere erfolgreiche Unternehmensentwicklung gestaltet. Durch Anpassungen der Miethöhen und Gebühren für Verwaltung, in Kombination mit erwarteten Neuzugängen, geht die Geschäftsführung für das laufende Geschäftsjahr von einem weiteren Anstieg der Umsatzerlöse aus. Der weiterhin bestehende Modernisierungskatalog für den bedarfs- und umweltgerechten Erhalt des Eigenbestandes wird im laufenden Berichtsjahr weiter umgesetzt. Die geplanten Investitionen belaufen sich hierbei auf ein Volumen von rd. 6,98 Mio. €. Für das laufende Geschäftsjahr 2021 wird ein Ergebnis von circa 3,04 Mio. € erwartet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Dieser Umstand wurde im Berichtsjahr weiter durch Mutationen des Virus verschlechtert. Geschlossene Grenzen, Kurzarbeit und logistische Engpässe waren die Folge. In Deutschland kam es seit Februar 2020 weiterhin zu deutlichen Einschnitten im sozialen Leben, aber auch im wirtschaftlichen Bereich. Der starke Einbruch der deutschen Wirtschaft blieb zwar weitestgehend aus, ist aber weiterhin eine Gefahr, der man sich Gewähr sein muss. Die Geschwindigkeit und weitere Entwicklung machen es zunehmend schwieriger, die Folgen zuverlässig einzuschätzen. Zwar werden bereits seit Anfang 2021 Impfstoffe verteilt, dies geschieht aber entschieden zu langsam. Die Hilfsprogramme in Milliardenhöhe seitens der Bundesregierung und der Landesregierung stützen zwar die Wirtschaft, sind aber nur endlich verfügbar. Inwieweit die Mieterschaft der WOBAK mit niedrigen Einkommen hiervon profitiert, kann bis zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer eingeschätzt und prognostiziert werden. Dies stellt ein Risiko für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft dar, da der Fokus des

Eigenbestandes auf dem Niveau der Niedrigverdiener liegt. Daraus resultieren Verzögerungen von geplanten und eingerechneten Einnahmen und letztendlich von der steigenden Zunahme von Mietausfällen. Zu diesem Faktor kommt eine potentielle Kostensteigerung hinzu und die Verschleppung der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und schlussendlich von ganzen Baumaßnahmen.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt in Konstanz wird als entscheidender Erfolgsfaktor für die Geschäftstätigkeit ständig überwacht, analysiert und bewertet. Hierbei sind die Erfolge am Markt ausschlaggebend für die derzeitige und zukünftige Entwicklung des Marktes. Durch diese andauernde Beobachtung, können unerwartete Veränderungen erkannt und letztlich auf diese reagiert werden. Dieses Zusammenspiel von Marktaktion und Reaktion fließt folglich in die zukünftigen Entscheidungen des Unternehmens ein.

Eine abnehmende Nachfrageentwicklung, dazu ein nicht mehr zeitgemäßes Angebot an Wohneinheiten und ein Betreiber ausfall des Pflegeheims, sind die wesentlichen Risikofaktoren bei der Hausbewirtschaftung. Resultate aus beiden Risiken sind höhere Leerstandsquoten und/oder geringere Umsatzerlöse. Eine untergeordnete Rolle spielen dabei Zahlungsstromschwankungen in der Hausbewirtschaftung, da diese auf die festen Zahlungskonditionen der Mietverträge zurückzuführen sind.

Gemeinschaftlich mit den Verbänden und der Vereinigung 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. Daher kann eine Abnahme der Entwicklung der Woh-

I. Lagebericht

nungsnachfrage nahezu ausgeschlossen werden. Der Überalterung bzw. einem nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestand wird bereits seit Jahren durch planmäßige und nachhaltige bzw. energetische Modernisierungen entgegengewirkt. Die dafür nötigen Finanzierungsmittel werden durch Aufnahme von Finanzmitteln und aus dem Cashflow generiert.

Die hohe Zahl der registrierten Wohnungssuchenden und die niedrige Leerstandsquote der Gesellschaft spiegeln, neben anderen Bedingungen, die guten Rahmenbedingungen für die Geschäftsfelder der WOBAK wieder.

Wie bereits im vorherigen Jahr sieht die WOBAK weiterhin die Möglichkeit aufgrund der guten unternehmerischen Situation, den Wohnungsbestand durch Realisierung geplanter Bauvorhaben zu expandieren und auch dauerhaft zu vermieten. Durch die Möglichkeit den Wohnungsbestand weiter auszubauen, wird die Gelegenheit wahrgenommen, Wohnraum für die breite Bevölkerungsschicht bereitzustellen und folglich dem Nachfrageüberhang als auch der anhaltenden angespannten Wohnungsmarktsituation in Konstanz entgegenzuwirken.

Die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen ist maßgebend von den Baupreisen abhängig. Die gestiegenen Baupreise und die in Zukunft erwarteten und zumindest nicht rückläufigen Baukosten werden, wie bereits im Vorjahr, in unseren Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt. Bei der Vergabe von Bauleistungen erfolgt stets eine Verknüpfung der Evaluation der Angebote und der Vereinbarkeit unter wirtschaftlichen Aspekten. Zuletzt fließen hierbei auch die Kosten für das eventuell zu erwerbende Grundstück in die Kostenbetrachtung mit ein. Steigende Investitionskosten haben zur Folge, dass die Finanzierung zunehmend erschwert wird. Dies ergibt sich aus dem Anspruch eines höheren Eigenkapitals

und der zusätzlichen Forderung von Sicherheiten durch Kreditinstitute. Diese Sicherheiten werden neben der üblichen Besicherung aus dem zu realisierenden Bauvorhaben abverlangt. Ein steigendes Niveau von Grundstücks- und Baupreisen kann die Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben derartig beeinflussen, dass die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum nicht umsetzbar wird.

Für die Schaffung des benötigten Eigenkapitals für das Kerngeschäft des Mietwohnungsbaus, bleiben daher das Bauträgergeschäft und die weiteren Dienstleistungen bzw. Geschäftsfelder der WOBAK unumgänglich. Die Risiken, die sich aus dem Bauträgergeschäft ergeben, sind daher im Wesentlichen die Verschlechterung der Vermarktungsmöglichkeiten und die Überschreitung der Bauzeiten und Kostenansätze.

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2020 befanden sich alle der 57 unternehmenseigenen Gewerbeeinheiten in einem aktiven Mietverhältnis. Die Vermietung von Gewerbeeinheiten hat mit einem Anteil von 1,35 Prozent des Eigenbestands der Gesellschaft und mit 5,05 Prozent an der jährlichen Gesamtsollmiete keinen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmensergebnis der Gesellschaft.

Zusammenfassend haben zum Bilanzstichtag sowie im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vorgelegen. Der deutliche Einbruch der Immobilienwirtschaft aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) blieb weitestgehend aus. Allerdings bleibt es bei anhaltender Situation abzuwarten, ob sich mittel- bis langfristige Risiken auf die Immobilienwirtschaft auswirken können und werden. Die anhaltende Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

Wichtige zu nennende Risiken sind Verzögerungen von geplanten Einnahmen bis hin zu einer markanten Zunahme von Mietausfällen, einem Betreiber ausfall des Pflegeheims, sowie weitreichende Folgen aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem dauerhaften Risiko von Kostensteigerungen.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Resultierend aus dem kapitalintensiven wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell werden als vorrangiges Finanzierungsinstrument Dauerfinanzierungsmittel herangezogen. Folglich haben die Finanzierungszinsen einen großen Einfluss auf das Gesamtergebnis der Gesellschaft, wobei ein sinkendes Zinsniveau das Jahresergebnis positiv beeinflusst. 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 Streuung der Zinsbindungsfristen gewählt und dabei strikt auf die Diversifikation geachtet.

Ob die anhaltende Corona-Pandemie (COVID 19) die Baumaßnahmen so lange verzögert, dass es wie bereits im Geschäftsjahr 2019 befürchtet, zu einer deutlichen Erhöhung an Bereitstellungszinsen kommt, kann nur schwer eingeschätzt werden. Das Risiko ist allerdings weiterhin präsent.

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 auf Derivate, Anleihen oder andere spekulative Finanzprodukte verzichtet wurde.

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. 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 bereits in den vergangenen Jahren praktiziert, wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit rund 32,6 Mio. € wieder in den Bestand der Gesellschaft und in Neubauten investiert. Im Umlaufvermögen wurden insgesamt 1,60 Mio. € verzeichnet. Für die Finanzierung wurde neben der Neuaufnahme von langfristigen Finanzierungsmitteln vereinbarungsgemäß auch weiterhin der Cash-Pool der Stadt Konstanz zeitweise in Anspruch genommen. Insgesamt reichte der Cash-flow zu jeder Zeit aus, die planmäßigen Tilgungen zu erwirtschaften.

Konstanz, den 23. März 2021

Die Geschäftsführung

Jens-Uwe Götsch

II. Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva		31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	242.840,62 €		212.484,61 €
		242.840,62 €	212.484,61 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.067.934,27 €		220.723.311,42 €
2. Grundstücke mit anderen Bauten	4.807.799,19 €		4.996.408,71 €
3. Grundstücke ohne Bauten	1.548.865,38 €		2.478.982,72 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	299.915,42 €		332.053,01 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	589.116,16 €		559.972,50 €
6. Anlagen im Bau	33.964.446,07 €		14.358.390,88 €
7. Bauvorbereitungskosten	640.545,75 €		604.370,15 €
		261.918.622,24 €	244.053.489,39 €
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	245.000,00 €		245.000,00 €
2. Sonstige Ausleihungen	0,00 €		0,00 €
3. Andere Finanzanlagen	6.750,00 €		6.750,00 €
		251.750,00 €	251.750,00 €
		262.413.212,86 €	244.517.724,00 €
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Kauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	429.742,42 €		408.230,42 €
2. Bauvorbereitungskosten	4.358,32 €		4.284,00 €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.784.920,97 €		205.031,00 €
4. Unfertige Leistungen	7.553.085,95 €		7.346.433,79 €
5. Andere Vorräte	0,51 €		0,51 €
		9.772.108,17 €	7.963.979,72 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.157,48 €		22.828,02 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	980,96 €		0,00 €
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 €		0,00 €
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 €		0,00 €
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.977.030,76 €		917.213,03 €
		2.992.169,20 €	940.041,05 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	478.044,18 €		349.392,35 €
2. Bausparguthaben	607.940,65 €		334.620,05 €
		1.085.984,83 €	684.012,40 €
		13.850.262,20 €	9.588.033,17 €
Bilanzsumme		276.263.475,06 €	254.105.757,17 €

Bilanz zum 31.12.2020

Passiva			31.12.2020	31.12.2019
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		<u>35.871.346,44 €</u>		<u>29.529.036,47 €</u>
			38.858.071,44 €	32.515.761,47 €
IV. Jahresüberschuss			4.355.158,12 €	6.342.309,97 €
Eigenkapital insgesamt			58.386.865,67 €	54.031.707,55 €
B. Rückstellungen				
1. Für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00 €		0,00 €
2. Steuerrückstellungen		74.500,00 €		359.000,00 €
3. Sonstige Rückstellungen		<u>1.842.314,40 €</u>		<u>1.972.717,43 €</u>
			1.916.814,40 €	2.331.717,43 €
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		179.425.068,73 €		163.060.385,17 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		13.448.754,98 €		13.822.573,05 €
3. Erhaltene Anzahlungen		10.643.791,83 €		8.841.923,15 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		5.145.095,99 €		5.098.764,14 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		883.894,06 €		833.290,37 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.645.156,72 €		1.132.228,11 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>2.309.433,35 €</u>		<u>2.340.087,87 €</u>
a) davon aus Steuern (Vorjahr)		136.614,06 € (75.038,63 €)	213.501.195,66 €	195.129.251,86 €
b) davon im Rahmen d. soz. Sicherheit (Vorjahr)		3.238,66 € (3.145,53 €)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Rechnungsabgrenzungsposten			2.458.599,33 €	2.613.080,33 €
Bilanzsumme			<u>276.263.475,06 €</u>	<u>254.105.757,17 €</u>

II. Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

	2020		2019	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.887.793,95 €		33.290.536,01 €	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €	
c) aus Betreuungstätigkeit	576.656,86 €		584.336,51 €	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	357.517,89 €		241.963,79 €	
		34.821.968,70 €		34.116.836,31 €
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
		1.786.616,45 €		339.566,82 €
3. andere aktivierte Eigenleistungen				
		185.400,00 €		97.000,00 €
4. sonstige betriebliche Erträge				
		196.693,66 €		3.744.075,45 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.325.200,04 €		13.465.826,80 €	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.625.384,08 €		1.419.953,59 €	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.085,58 €		4.047,63 €	
		15.952.669,70 €		14.889.828,02 €
6. Rohergebnis				
		21.038.009,11 €		23.407.650,56 €
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.425.907,45 €		3.293.938,63 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung	926.895,56 €		872.923,76 €	
davon für Altersvorsorge (Vorjahr)	275.493,48 € (255.096,03 €)	4.352.803,01 €		4.166.862,39 €
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen				
		7.704.210,12 €		7.746.143,66 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
		975.432,29 €		892.481,34 €
10. Erträge aus Beteiligungen				
	0,00 €		0,00 €	
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen				
	180,00 €		111,54 €	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
davon aus Abzinsung (Vorjahr)	0,00 € (0,00 €)	639,90 €		299,83 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	10.050,00 € (17.446,00 €)	2.152.149,74 €		2.181.114,27 €
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag				
		678.138,99 €		1.304.897,68 €
15. Ergebnis nach Steuern				
		5.175.914,86 €		7.116.451,05 €
16. Sonstige Steuern				
		820.756,74 €		774.141,08 €
17. Jahresüberschuss				
		4.355.158,12 €		6.342.309,97 €

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 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 mit Anschaffungskosten von 250,00 € bis 800,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten weisen im Geschäftsjahr 2020 einen Betrag von 9.922,46 € aus.

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

II. Jahresabschluss

Anhang

den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Ebenso sind dort erhaltene Anzahlungen für Bauträgermaßnahmen verbucht.

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

bringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Ver-

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellkosten				
	Anfangsbestand	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen (+/-)	Endbestand
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	434.400,30 €	99.499,56 €	0,00 €	0,00 €	533.899,86 €
Σ Immaterielle Vermögensgegenstände	434.400,30 €	99.499,56 €	0,00 €	0,00 €	533.899,86 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.484.783,75 €	18.411,51 €	0,00 €	6.537.255,99 €	379.040.451,25 €
Grundstücke mit anderen Bauten	8.998.800,45 €	14.053,62 €	0,00 €	0,00 €	9.012.854,07 €
Grundstücke ohne Bauten	2.478.982,72 €	0,00 €	0,00 €	-930.117,34 €	1.548.865,38 €
Technische Anlagen + Maschinen	591.981,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	591.981,81 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.543.095,68 €	209.365,79 €	10.814,90 €	0,00 €	2.741.646,57 €
Anlagen im Bau	14.358.390,88 €	25.151.918,20 €	0,00 €	-5.545.863,01 €	33.964.446,07 €
Bauvorbereitungskosten	604.370,15 €	107.373,70 €	9.922,46 €	-61.275,64 €	640.545,75 €
Σ Sachanlagen	402.060.405,44 €	25.501.122,82 €	20.737,36 €	0,00 €	427.540.790,90 €
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	6.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.750,00 €
Σ Finanzanlagen	251.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	251.750,00 €
Σ Anlagevermögen	402.746.555,74 €	25.600.622,38 €	20.737,36 €	0,00 €	428.326.440,76 €

zum Geschäftsjahr 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

bindlichkeiten. 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 veröffentlichten, 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:

Anfangsbestand	Abschreibungen			Endbestand	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)		31.12.2020	31.12.2019
221.915,69 €	69.143,55 €	0,00 €	0,00 €	291.059,24 €	242.840,62 €	212.484,61 €
221.915,69 €	69.143,55 €	0,00 €	0,00 €	291.059,24 €	242.840,62 €	212.484,61 €
151.761.472,33 €	7.211.044,65 €	0,00 €	0,00 €	158.972.516,98 €	220.067.934,27 €	220.723.311,42 €
4.002.391,74 €	202.663,14 €	0,00 €	0,00 €	4.205.054,88 €	4.807.799,19 €	4.996.408,71 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.548.865,38 €	2.478.982,72 €
259.928,80 €	32.137,59 €	0,00 €	0,00 €	292.066,39 €	299.915,42 €	332.053,01 €
1.983.123,18 €	179.298,73 €	9.891,50 €	0,00 €	2.152.530,41 €	589.116,16 €	559.972,50 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33.964.446,07 €	14.358.390,88 €
0,00 €	9.922,46 €	9.922,46 €	0,00 €	0,00 €	640.545,75 €	604.370,15 €
158.006.916,05 €	7.635.066,57 €	19.813,96 €	0,00 €	165.622.168,66 €	261.918.622,24 €	244.053.489,39 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	245.000,00 €	245.000,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	251.750,00 €	251.750,00 €
158.228.831,74 €	7.704.210,12 €	19.813,96 €	0,00 €	165.913.227,90 €	262.413.212,86 €	244.517.724,00 €

II. Jahresabschluss

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%	9.477.933,54 €	208.247,32 €	31.12.2019

Unfertige Leistungen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 7.553 T€ (Vorjahr 7.346 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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 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.

Sonstige Rückstellungen

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

• Unterlassene Instandhaltungen in 2020:	242 T€
• Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, etc.):	72 T€
• Grunderwerb mit Rentenverpflichtungen:	196 T€
• Gewährleistungsverpflichtungen:	400 T€
• Gewährleistungsverpflichtung nicht abgenommenes Gemeinschaftseigentum aufgrund geänderter Rechtsprechung 2013	888 T€

zum Geschäftsjahr 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitspiegel						
	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	179.425.068,73 € (163.060.385,17 €)	10.838.149,96 € (6.672.399,88 €)	25.403.449,74 € (25.451.582,36 €)	143.183.469,03 € (130.936.402,93 €)	152.557.185,47 € (135.147.076,91 €)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	13.448.754,98 € (13.822.573,05 €)	827.821,18 € (633.818,07 €)	2.316.414,24 € (2.297.813,69 €)	10.304.519,56 € (10.890.941,29 €)	484.751,58 € (550.405,39 €)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	10.643.791,83 € (8.841.923,15 €)	10.643.791,83 € (8.841.923,15 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	5.145.095,99 € (5.098.764,14 €)	424.462,37 € (426.510,34 €)	4.720.633,62 € (4.672.253,80 €)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	883.894,06 € (833.290,37 €)	883.894,06 € (833.290,37 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.645.156,72 € (1.132.228,11 €)	1.645.156,72 € (1.132.228,11 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	2.309.433,35 € (2.340.087,87 €)	1.730.933,35 € (1.438.837,87 €)	578.500,00 € (901.250,00 €)			
Σ Verbindlichkeiten (Vorjahr)	213.501.195,66 € (195.129.251,86 €)	26.994.209,47 € (19.979.007,79 €)	33.018.997,60 € (33.322.899,85 €)	153.487.988,59 € (141.827.344,22 €)	153.041.937,05 € (135.697.482,30 €)	

II. Jahresabschluss

Anhang

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

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2019	Vorjahr
1. Sonstige Vermögensgegenstände	2.778.485,91 €	789.702,75 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.634.652,12 €	31.301.736,26 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
a) aus Darlehen	12.704.003,40 €	13.202.167,66 €
b) aus Liquiditätsverbund	0,00 €	0,00 €
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	4.878,07 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	4.351,01 €	0,00 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.132.695,42 €	2.228.725,85 €

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

188 T€ aus Teilauflösung der Rückstellung nicht abgenommenen Gemeinschaftseigentum, aufgrund geänderter Rechtsprechung 2013.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

359 T€ aus Auflösung der Steuerrückstellung aus 2019.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2020 wurden durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnisse	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	9
Technische Mitarbeiter	11	8
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	24	1
	57	18

Zudem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

Immobilienkauffrau/-mann	4
Bürokommunikationskauffrau/-mann	1

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Konstanz

Sparkasse Bodensee

96 %

4 %

Aufsichtsrat

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 Bezüge in Höhe von 37.000 €.

Geschäftsführer

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

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

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Verkaufs von Umlaufvermögen 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.

Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 1.030 T€ (Vorjahr 0 T€). Das Risiko der Inanspruchnahme ist gering, da Aufrechnungsansprüche bestehen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen zum 31.12.2020 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 129 T€ (Vorjahr 1.565 T€) und für die des Anlagevermögens auf 12.875 T€ (Vorjahr 29.174 T€). Ferner bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen (Restlaufzeit durchschnittlich 33 Jahre) in Höhe von jährlich 221 T€ (Vorjahr 125 T€).

Nachtragsbericht

Die weltweite Pandemie mit der Ausbreitung des Coronavirus, war und ist ein Ereignis, dass die deutsche Wirtschaft bis heute beschäftigt. Die mittel- bis langfristigen Folgen sind weiterhin nicht abzusehen und viele Wirtschaftszweige leiden weiterhin unter den pandemiebedingten Einschränkungen. Selbst die stabile Wohnungswirtschaft ist indirekt durch stagnierende oder ausbleibende Lieferketten und Zahlungseingänge von Kunden betroffen. Daher ist diese Auswirkung

II. Jahresabschluss

auch weiterhin ein Risiko, das den Geschäftsverlauf des Unternehmens betreffen kann. Bis jetzt sind befürchtete Verzögerungen von Einnahmen und bis zur Zunahme von Mietausfällen oder einem Betreiber ausfall des Pflegeheims weitestgehend ausgeblieben. Auch laufen die Realisierungen von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen beinahe planmäßig ab, ein Anstieg der Kosten und eine Verzögerung bei den Fertigstellungen sind aber bereits zu verzeichnen. Von einer Bestandsgefährdung oder Entwicklungsbeeinträchtigung wird hingegen, wie bereits im Vorjahr, zu Beginn der Pandemie nicht ausgegangen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

- Abschlussprüfungsleistungen 36,3 T€.

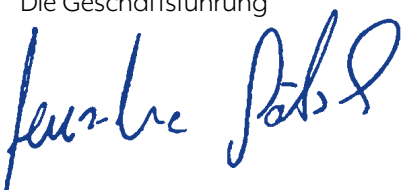
Vorschlag für die Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.355.158,12 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, diesen in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Konstanz, den 23. März 2021

Die Geschäftsführung



Jens-Uwe Götsch

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2020 ist vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum 26.März 2021 erteilt.

Stuttgart, den 26.03.2021

vbw Verband
baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.

gez.
Schorr
Wirtschaftsprüfer

IV. Bericht des Aufsichtsrats

Die beiden Gesellschafter der WOBAK, die Stadt Konstanz und die Sparkasse Bodensee, hielten die ordentliche Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 am 14. Juli 2020 in der Alten Aula der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung Konstanz, und eine außerordentliche Gesellschafterversammlung am 13. November 2020 in den Amtsräumen des Notars Dr. Gerhard Sieß, Untere Laube 16, 78462 Konstanz, ab. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden gemäß der Satzung im Aufsichtsrat bzw. in den Entscheidungsgremien der Gesellschafter vorbereitet.

Die außerordentliche Gesellschafterversammlung beschloss Änderungen an den §§ 11, 14 und 15 des Gesellschaftsvertrages. Ziel dieser Änderungen war es, eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung auch in elektronisch-fernmündlich durchgeführten Sitzungen sowie in Präsenzsitzungen mit elektronisch-fernmündlicher Zuschaltung einzelner Teilnehmer zu ermöglichen.

Im Berichtsjahr 2020 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 2019 und die Genehmigung des Wirtschafts- und Finanzplans 2021 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2025. 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 2020, die Mietentwicklung, 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 übertrug die Prüfung der Geschäftsführung im Rahmen seiner Überwachungspflichten der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Bei der Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Lagebericht und Jahresabschluss 2020 wurde vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 316 HGB, einschließlich der Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz geprüft. Für den Lagebericht und Jahresabschluss 2019 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Lageberichts und Jahresabschlusses 2020 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 2020. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Lagebericht und Jahresabschluss 2020 festzustellen, die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinn-

IV. Bericht des Aufsichtsrats

verwendung zu beschließen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen. Ein gleichlautender Gemeinderatsbeschluss wurde gefasst.

Personell blieb der Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2020 unverändert.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Berichtsjahres 2020 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 05. Mai 2021

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:

Susanne Deggelmann, David Zöllner

Layout, Gestaltung und Druck:

Werbezentrum Bodensee OHG
Robert-Gerwig-Str. 35
D-78315 Radolfzell
Telefon: 0 77 32 93 80 58-20
hallo@werbezentrum-bodensee.de
www.werbezentrum-bodensee.de

Bilder:

Seite 1, 28, 29: © IM_VISUALS - stock.adobe.com





