

Lagebericht und  
Jahresabschluss

2023







---

# Lagebericht und Jahresabschluss

zum Geschäftsjahr 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

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

# I. Lagebericht

---

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftsmodell

Die WOBAK 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 WOBAK 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

Die WOBAK hat sich zum Ziel gesetzt, den eigenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, ihn wirtschaftlich zu führen, energetisch, nachhaltig und demografiefest zu modernisieren sowie durch Neubauten weiter auszubauen. Zudem soll durch Bauträgermaßnahmen Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen und die Stärkung der Liquidität des Unternehmens für künftige Bestandsneubauten erreicht werden. Dieses umfassende Dienstleistungsportfolio ermöglicht der WOBAK, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozial- und gesellschaftsverträglichem Wohnraum anbieten zu können und in allen Wirtschaftszyklen ein rentables Geschäft zu gewährleisten. Dadurch kann der Unternehmenswert kontinuierlich gesteigert werden.

### 1.3 Beteiligung

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Allgemeiner Teil des Lageberichts 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlang-

samt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023

mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Nach der Beurteilung durch die Geschäftsführung hat sich die positive Entwicklung der Gesellschaft im Berichtsjahr 2023 weiter fortgesetzt.

Bei einem zweistelligen Millionen-Investitionsprogramm für Neubau, Modernisierung und alle anderen Geschäftstätigkeiten hat sich die Bilanzsumme geringfügig reduziert. Darüber hinaus wurde der Erhalt einer soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gewährleistet. Weiterhin widmet sich die WOBAK den großen Herausforderungen der kommunalen Wohnungswirtschaft, wie der Förderung einer ausgeglichenen Sozialstruktur, dem Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt, dem demographischen Wandel aber auch der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Gebäuden.

# I. Lagebericht

---

## **Grunderwerb**

Auch in 2023 war der Wettbewerb um Bauflächen erneut groß. 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 wiederholt die angebotene Wohnungsanzahl. Während sich die WOBAK vor allem auf die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung spezialisiert, legen private Wohnungsbauunternehmen fast ausschließlich den Fokus auf hochpreisige Bauprojekte mit hohen Renditen und Zielgruppen aus der Oberschicht. Deshalb liegt der Fokus der WOBAK auf dem Angebot von Wohnungen im mittleren und niedrigen Preissegment, woraus sich der wesentliche Stellenwert der Gesellschaft klar zu erkennen gibt. Neben den finanziellen Vorzügen profitieren die Mieter der WOBAK ebenfalls von einer energieeffizienten und Demografie gerechten Bauweise. Die WOBAK wird bei ihrer wichtigen Aufgabe insbesondere von der Landesbank Baden-Württemberg und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit Förderdarlehen unterstützt, welche auch in diesem Berichtsjahr für die Finanzierung großer Wohnungsbauprojekte ein wesentlicher Bestandteil waren.

Im Berichtsjahr 2023 wurde mit zwei Neubauvorhaben mit insgesamt 64 Wohnungen begonnen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 hält die WOBAK einen Immobilienbestand von insgesamt 4.388 Wohnungen, 115 gewerbliche Einheiten und 3.034 Garagen und Abstellplätze. Ein durch Unvermietbarkeit begründeter Wohnungsleerstand war im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

## **Bausträgergeschäft**

Im Berichtsjahr 2023 konzentrierte sich die WOBAK auf den Mietwohnungsbau und die Modernisierung des Bestands, dadurch wurden keine Eigentumsmaßnahmen realisiert. Das Bausträgergeschäft bleibt auch zukünftig ein wesentlicher Bestandteil der Neubaufinanzierung und ein unverzichtbarer betriebswirtschaftlicher Faktor für das Geschäftsmodell der WOBAK.

## **Maklertätigkeit**

Ein weiterer Dienstleistungszweig ist die Vermittlung von Immobilien.

## **Mietverwaltung für Dritte**

Im Rahmen der Verwaltung von Sonder- und Alleineigentum für Dritte wurden im Geschäftsjahr 2023 für private Eigentümer 128 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten sowie 36 Miethäuser mit insgesamt 369 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Auf der Seite der institutioneller Eigentümer wie der Stadt Konstanz, der Spitalstiftung Konstanz und weiterer, betreute die WOBAK 273 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten. Insgesamt verwaltete die WOBAK 770 Wohneinheiten und 27 Gewerbeeinheiten mit dazugehörigen Garagen und Abstellplätze.

## **Wohn- und Teileigentümergeinschaften**

Um dem regionalen Immobilienmarkt ein umfassendes Dienstleistungspaket anzubieten, tritt die WOBAK ebenfalls als Verwalter von sogenannten Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften auf und betreut diese im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Im Berichtsjahr erbrachte die WOBAK ihre Dienstleistung für 59 Eigentümergeinschaften, welche 1.114 Wohnungen, 25 Gewerbeeinheiten und dazugehörigen Garagen und Abstellplätze umfassen.

## **Modernisierung / Sanierung / Instandhaltung**

Für die WOBAK hat die Erhaltung und Modernisierung

ihres Wohnungsbestandes hohe Priorität, denn 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 in diesem Berichtsjahr eine große Bedeutung zu. Insgesamt wurden 8,39 Mio. € für verschiedenste Maßnahmen der Bestandserhaltung investiert, immer auch unter dem Gesichtspunkt der energetischen und demografischen Ertüchtigung 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**

Die Regiebetriebe stellen für die WOBAK ebenfalls einen wesentlichen Geschäftszweig dar, der stetig optimiert wird und der das Dienstleistungspaket der WOBAK vervollständigt. Auch in diesem Berichtsjahr trugen die Regiebetriebe wesentlich zum Erfolg des Unternehmens bei.

### **Vermietung**

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

In 2023 konnten im eigenen Wohnungsbestand 200 Mietverhältnisse und 16 fremdverwaltete Mietverhältnisse durch Mieterwechsel geschlossen werden. Zusätzlich wurden 21 Tauschwohnungen vermittelt. Erstbezüge in Neubauten gab es in 2023 keine.

Somit verbleiben 221 Neuvermietungen, was einer Fluktuationsrate von 5,04% (Vorjahr 5,58%) entspricht, bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand.

### **Wohnungssuchende**

Aus der Bewerberdatenbank der WOBAK lässt sich ermitteln, welches Sentiment am Konstanzer Wohnungsmarkt vorherrscht. Die Fundamentaldaten geben einen Überblick in welchem Verhältnis sich Angebot und Nachfrage gegenüberstehen. Allein im Jahr 2023 registrierte die WOBAK insgesamt 2.950 eingegangene Wohnungsgesuche. Die Neubewerbungen lagen zum Bilanzstichtag bei 1.262 (Vorjahr 1.297). Die Zahl der Tauschanträge beträgt 129 (Vorjahr 101).

### **Mitarbeiter**

Die Zahl der Mitarbeiter hat sich mit 59 Vollzeitkräfte und 14 Teilzeitkräfte gegenüber dem Vorjahr etwas verringert (Vorjahr 59 Vollzeitkräfte und 17 Teilzeitkräfte).

Um für zukünftige Entwicklungen und Herausforderungen stets gewappnet zu sein und die Dienstleistungsqualität in Zeiten steigender Anforderungen zu erhalten, wird die Belegschaft aktiv von der Personalverwaltung der WOBAK innerhalb diverser Fort- und Weiterbildungen gefördert. Außerdem konnten auch in diesem Berichtsjahr 7 Ausbildungsplätze belegt werden, welche sich aus 4 Immobilienkaufleute und 3 Auszubildenden im Bereich Büromanagement zusammensetzen.

### **Vorausschau**

Die WOBAK bleibt weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftsfähigkeit ausgerichtet.

Im Berichtsjahr 2023 konnten auf den Grundstücken im Eigentum der WOBAK die Neubauprojekte Brandenburger Straße und Leipziger Straße begonnen werden. Diese Projekte umfassen 64 Wohnungen.

# I. Lagebericht

## • Geplante Fertigstellungen in 2024:

- Leipziger Straße (1. Bauabschnitt) 16 Wohnungen

## • Geplante Fertigstellungen in 2025:

- Brandenburger Straße 48 Wohnungen

## • Geplante Baubeginne in 2024/25:

- Leipziger Straße (2. Bauabschnitt) 16 Wohnungen

## • Bauvorhaben in der Projektvorbereitung:

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

## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	268.268.838 €	94,00%	272.592.817 €
Umlaufvermögen	17.024.114 €	6,00%	17.393.123 €
	285.292.952 €	100,00%	289.985.940 €

<b>Passiva</b>			
Eigenkapital insgesamt	70.360.797 €	24,66%	66.487.480 €
Rückstellungen	1.824.506 €	0,64%	2.345.750 €
Langfristige Verbindlichkeiten	146.621.939 €	51,39%	158.402.960 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	62.228.066 €	21,81%	58.270.677 €
Passive Rechnungsabgrenzung	4.257.644 €	1,50%	4.479.073 €
	285.292.952 €	100,00%	289.985.940 €

Das Berichtsjahr wird per 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme i. H. v. 285.292.951,72 € (Vorjahr 289.985.940,19 €) und einen Jahresüberschuss i. H. v. 3.873.317,66 € abgeschlossen.

2023 wurden insgesamt 5,231 Mio. € in das Anlagevermögen investiert, vorwiegend für die im Geschäftsjahr neu begonnenen Bauprojekte Brandenburger Straße und Leipziger Straße.

Um unsere Bauvorhaben betriebswirtschaftlich zu finanzieren, wird auf Fremdkapital zugegriffen. Auch für die im Bau befindlichen Objekte werden Darlehen bzw.

Zuschüsse beantragt und zugesagt. Da die Bautätigkeit im 2. HJ des Berichtsjahres erst begonnen wurden, konnten noch keine Mittel abgerufen werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten minderten sich um 8.160.204,45 € auf 174.326.102,80 € (Vorjahr 182.486.307,25 €).

Unternehmensleistung			
Entstehung		Verwendung	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.925.178,34 €	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.315.848,97 €
Sonstige Umsatzerlöse	931.194,92 €	Personal- und Sachaufwendungen	7.360.389,79 €
Andere Erträge	699.895,57 €	Abschreibungen auf Sachanlagen	8.623.852,72 €
Finanzerträge	495.258,23 €	Zinsaufwendungen	1.974.448,69 €
		Steuern	1.903.669,23 €
		<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.873.317,66 €</b>

Die Eigenbestandsverwaltung erwirtschaftete einen Umsatz von 38.925.178,34 € (Vorjahr 37.658.912,42 €). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten durch allgemeine Mieterhöhungen und höheren Abrechnungsergebnissen aus der Betriebskostenabrechnung um 1,267 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Die Absetzung für Abnutzung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurde fortgeführt und summiert sich auf 8.623.852,72 € (Vorjahr 8.783.174,94 €).

All diese Faktoren trugen zur Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses von 3.873.317,66 € bei, welcher das Fundament an Eigenkapital weiter stabilisieren soll.

Die WOBAK war in der Lage einer zinsgünstigen Refinanzierung durch die ständige Zusammenarbeit und das harmonische Finanzmanagement in Verbindung mit dem Liquiditätsverbund der Stadt Konstanz Rechnung zu tragen. Mit der fortlaufenden Liquidität der Gesellschaft konnte die Finanzdisposition flexibel unter Berücksichtigung der Kapitalmarktverhältnisse gestaltet werden. Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt zahlungsfähig.

## 2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022
<b>bedeutsame Leistungsindikatoren</b>		
Eigenkapitalquote	24,7%	22,9%
Eigenkapitalrentabilität	5,5%	6,1%
EBITDA	15,5 Mio €	16,2 Mio €
Fluktuationsrate	5,04%	5,58%

Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren liegen im Bereich der Erwartungen.

## 3. Prognosebericht

Zu Beginn des Berichtsjahres wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,17 Mio. € prognostiziert. Tatsächlich ist das erwirtschaftete Ergebnis mit 3,87 Mio. € nun um 0,70 Mio. € höher ausgefallen. Gegenüber der Prognose sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung höher ausgefallen.

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 blei-

# I. Lagebericht

---

ben. Von einem nachfragebedingten Leerstand wird nicht ausgegangen, da sich die Marktsituation voraussichtlich nicht ändern wird.

Aus der Bewerberstatistik geht deutlich hervor, dass ein immenser Anteil der Wohnungssuchenden nicht mit Wohnraum versorgt werden kann. Vor allem für Familien und Wohnungssuchende mit geringerem Einkommen ist es aufgrund der vorherrschenden Marktlage extrem schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Branche des geförderten Wohnungsbaus leidet vor allem unter den viel zu kleinen Förderbudgets der Förderbanken. Ohne die Unterstützung der öffentlichen Hand können viele Projektierungen aufgrund der Unrentabilität vorerst nicht weiterverfolgt werden.

Mitunter sind 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 Wohnimmobilien zum Eigentum.

Mit Verabschiedung des Wirtschafts- und Finanzplans für das folgende Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat am 29. November 2023 die weitere erfolgreiche Unternehmensentwicklung geplant und gestaltet.

Die Geschäftsleitung rechnet im laufenden Geschäftsjahr mit einem weiteren Umsatzanstieg, da sich die Mieterträge und Verwaltungsgebühren durch Anpassungen und Neuzugänge weiter erhöhen werden. Um den Wohnungsbestand bedarfs- und umweltgerecht zu erhalten, wird die Umsetzung des bestehenden Modernisierungskatalogs weiter vollzogen.

Das geplante Investitionsvolumen für Instandhaltungs-

und Modernisierungsmaßnahmen beläuft sich hierbei auf rd. 7,93 Mio. €. Für das laufende Geschäftsjahr 2024 wird trotz der starken Ausweitung der Investitionen ein Ergebnis von 2,91 Mio. € erwartet. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von rund 23,7 % und eine Eigenkapitalrendite von rund 4,0 % für das Jahr 2024. Das EBITDA wird in Höhe von 13,60 Mio. € erwartet. Hinsichtlich der Fluktuationsrate kann von ca. 5 % ausgegangen werden.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es weiterhin schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es muss deshalb weiterhin mit gewissen Risiken kalkuliert werden. Zu nennen sind die Verzögerung von geplanten Einnahmen bis hin zu einer markanten Zunahme von Mietausfällen und Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von weiteren Kostensteigerungen.

## 4. Chancen- und Risikobericht

Die Gesamtwirtschaft leidet nach wie vor an der hohen Inflation und Zinsentwicklung, sowie des anhaltenden Ukraine-Kriegs. Die Lieferengpässe verknappen weiterhin das Angebot, sodass die Rohstoffpreise auf hohem Niveau verharren. Das wirtschaftliche Umfeld ist weiterhin geprägt von Unsicherheit und Unplanbarkeit. Die Verbraucherpreise sind weiterhin auf einem immens hohen Niveau. Es ist damit zu rechnen, dass die Mieterschaft voraussichtlich stark von den Entwicklungen und finanziellen Mehrbelastungen beeinflusst wird und die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der WOBAK zunehmend unter Druck geraten.

Auch die WOBAK bleibt von den gegenwertigen Entwicklungen nicht unberührt. Solange das Zinsniveau kombiniert mit den hohen Baukosten in negativen Projektrenditen resultieren, wird dies die Bauaktivität stark schwächen. Der geschäftliche Erfolg der WOBAK ist wesentlich da-

von abhängig, wie die aktuelle und zukünftige Nachfrage auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt ausgeprägt ist. Aus diesem Grund steht der Wohnungsmarkt unter ständiger Beobachtung der Geschäftsführung. Durch ihre Analysefähigkeiten können Veränderungen frühzeitig erkannt werden und in künftige Unternehmensentscheidungen einfließen.

In der Hausbewirtschaftung fokussiert sich die WOBAK auf die Vorbeugung zwei entscheidender Risiken: Leerstand und Einbruch der Umsatzerlöse durch eine sinkende Nachfragetendenz und / oder ein nicht mehr zeitgemäßes Angebot. Nebensächliche Risiken, wie Zahlungsstromschwankungen, werden durch mietvertraglich festgelegte Zahlungskonditionen kontrolliert.

Da die Stadt Konstanz zu den wachsenden Ballungs- und Verdichtungsräumen zählt, geht die WOBAK gemeinsam mit den Verbänden und Vereinigungen der Wohnungswirtschaft von keinem Rückgang der Wohnraumnachfrage aus. Die WOBAK stellt regelmäßig die Vermietbarkeit ihrer Bestandsimmobilien sicher, in dem sie nachhaltige und planmäßige Modernisierungsmaßnahmen auf den neuesten Stand der Technik in den Liegenschaften durchführt. Energetische Modernisierungen werden durch die Aufnahme von Fördermitteln und dem Cash Flow finanziert.

Dadurch werden für den Erfolg der Gesellschaft erforderlichen Rahmenbedingungen erfüllt, denn die Attraktivität unseres Wohnungsbestands spiegelt sich vor allem in der hohen Anzahl registrierter Wohnungsgesuche und dem nicht vorhandenen Wohnungsleerstand wider. Aufgrund des geringen Angebots an freiwerdenden Mietwohnungen in Konstanz gehen wir nicht von einer spürbaren Erhöhung der prognostizierten Fluktuationsquote aus.

Unsere wirtschaftliche Stabilität ermöglicht eine weitere Expansion unseres Wohnungsbestandes durch die Um-

setzung unserer projektierten Bauvorhaben. Im Ausbau des Wohnungsbestands sehen wir die Chance, mehr Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und somit dem Nachfragüberhang als auch dem angespannten Wohnungsmarkt in Konstanz entgegenzuwirken.

Eine große Herausforderung sind die gestiegenen Baukosten, welche aus strengen Vorgaben, hohen energetischen Anforderungen und der hohen Bauaktivität resultieren. Es wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass die Kosten auch künftig steigen werden. Ist dies der Fall, wird es zunehmend schwerer, wirtschaftlich zu bauen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Dasselbe gilt auch für den Bau von Wohneigentum. Daher erfolgt die Vergabe von Bauleistungen erst, wenn die Angebote auf Wirtschaftlichkeit geprüft wurden. Die Finanzierung der Projekte ist eine immer größere Herausforderung, da die Investitionsvolumina steigen, Kreditinstitute mehr Sicherheiten in Form von Eigenkapital fordern und öffentliche Förderungen in Neubauten reduziert werden. Dies sind äußerst schlechte Rahmenbedingungen für die zukünftige Wohnraumversorgung. Insofern könnten die Prognosen der Eigenkapitalquote und der Eigenkapitalrendite durch zeitliche Verzögerungen und Kostensteigerungsrisiken aus der Neubautätigkeit negativ beeinflusst werden.

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Sollte der Trend steigender Energiekosten durch den Ukraine-Krieg anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehenden,

# I. Lagebericht

---

den Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können kurzfristige Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die WOBAK daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Diesen Punkt ließ die WOBAK bereits in die Aufstellung der Klimastrategie einfließen.

Die Abwicklung wirtschaftlicher Bauvorhaben zwingt die WOBAK weiterhin auf wichtige Finanzierungsbausteine, wie das Bauträgergeschäft und sonstige wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen zurückzugreifen. Erhebliche Risiken im Bauträgergeschäft könnten in der Verschlechterung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie in der Überschreitung von Kostenansätzen und Bauzeiten liegen.

In den eigenen Gewerbeeinheiten der WOBAK wurde zum Bilanzstichtag kein Leerstand verzeichnet. Da die Gewerbevermietung lediglich 6,20% der jährlichen Mieterträge ausmacht, wird das Unternehmensergebnis durch sie kaum beeinflusst.

Zum Bilanzstichtag sowie im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurden keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken ermittelt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Chan-

cen und Risiken im Geschäftsjahr 2024 in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen. Sofern die beschriebenen Faktoren im Geschäftsjahr 2024 wirksam werden sind nur geringe Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis zu erwarten.

## 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. 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 in Folge der starken inflationären Entwicklung durchgeführte Leitzinserhöhung der EZB in 2023 betrifft die WOBAK bei der Neuaufnahme und Umstrukturierung von Fremdkapital im freifinanzierten Bereich. Zinsbindungsenden werden nun mit höheren Zinssätzen, wie die Jahre zuvor abgeschlossen. In 2023 konnten wir durch Sondertilgungen bzw. Rückzahlungen am Zinsbindungsende dem entgegenwirken. In den kommenden Jahren rückt der Zinsaufwand bei der Ermittlung des Jahresergebnisses wieder mehr in den Vordergrund und muss kontinuierlich verfolgt werden. 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

zum Geschäftsjahr 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

---

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 9,5 Mio. € in bestehende und neue Wohnbauten investiert. Für die Finanzierung wurde neben der Neuaufnahme von langfristigen Finanzierungsmitteln vereinbarungsgemäß auch der Cash-Pool der Stadt Konstanz zeitweise in Anspruch genommen. Insgesamt reichte der Cashflow zu jeder Zeit aus, die planmäßigen Tilgungen zu erwirtschaften.

Konstanz, den 15. März 2024

Die Geschäftsführung



Jens-Uwe Götsch

# II. Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva		31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	107.400,96 €		140.052,96 €
		107.400,96 €	140.052,96 €
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	239.690.151,75		248.832.448,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	12.001.277,24		12.381.007,32
3. Grundstücke ohne Bauten	8.429.614,25		8.659.072,57
4. Technische Anlagen und Maschinen	203.502,64		235.640,23
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	913.914,79		821.314,85
6. Anlagen im Bau	5.688.275,45		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	980.554,44		1.271.530,06
8. geleistete Anzahlungen	2.396,70		0,00
		267.909.687,26 €	272.201.013,63 €
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	245.000,00 €		245.000,00 €
2. Andere Finanzanlagen	6.750,00 €		6.750,00 €
		251.750,00 €	251.750,00 €
		268.268.838,22 €	272.592.816,59 €
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	430.837,17 €		430.837,17 €
2. Bauvorbereitungskosten	168.996,54 €		151.230,70 €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00 €		0,00 €
4. Unfertige Leistungen	9.245.471,30 €		8.957.170,86 €
5. Andere Vorräte	0,51 €		0,51 €
		9.845.305,52 €	9.539.239,24 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	17.910,61 €		22.861,43 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.561,06 €		12.824,50 €
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	4.692.923,42 €		5.794.702,80 €
		4.714.395,09 €	5.830.388,73 €
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	457.972,45 €		522.070,18 €
2. Bausparguthaben	2.006.440,44 €		1.501.425,45 €
		2.464.412,89 €	2.023.495,63 €
		17.024.113,50 €	17.393.123,60 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>285.292.951,72 €</b>	<b>289.985.940,19 €</b>

## Bilanz zum 31.12.2023

<b>Passiva</b>		<b>31.12.2023</b>	31.12.2022
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		5.973.450,00 €	5.973.450,00 €
II. Kapitalrücklage		9.200.186,11 €	9.200.186,11 €
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.986.725,00 €		2.986.725,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	48.327.118,66 €		44.257.851,94 €
		51.313.843,66 €	47.244.576,94 €
IV. Jahresüberschuss		3.873.317,66 €	4.069.266,72 €
Eigenkapital insgesamt		70.360.797,43 €	66.487.479,77 €
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	90.500,00 €		90.500,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	1.734.006,43 €		2.255.250,40 €
		1.824.506,43 €	2.345.750,40 €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	174.326.102,80 €		182.486.307,25 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.609.481,73 €		12.017.660,46 €
3. Erhaltene Anzahlungen	12.091.465,16 €		10.373.033,06 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.592.098,44 €		5.521.011,66 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.230.458,06 €		1.058.383,60 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.505.072,71 €		3.684.906,04 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	495.325,40 €		1.532.335,06 €
a) davon aus Steuern (Vorjahr)	93.423,15 € (132.658,70 €)	208.850.004,30 €	216.673.637,13 €
b) davon im Rahmen d. soz. Sicherheit (Vorjahr)	1.619,17 € (3.144,59 €)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		4.257.643,56 €	4.479.072,89 €
<b>Bilanzsumme</b>			
		285.292.951,72 €	289.985.940,19 €

# II. Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung  
vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

	2023		2022	
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.925.178,34 €		37.658.912,42 €	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €	
c) aus Betreuungstätigkeit	675.334,68 €		603.664,77 €	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	255.860,24 €		358.355,31 €	
		39.856.373,26 €		38.620.932,50 €
<b>2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>				
		306.066,28 €		789.267,54 €
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>				
		61.450,00 €		121.866,00 €
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>				
		332.379,29 €		289.042,04 €
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.275.561,59 €		16.375.010,29 €	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	38.981,00 €		124.847,09 €	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.306,38 €		85.493,98 €	
		17.315.848,97 €		16.585.351,36 €
<b>6. Rohergebnis</b>				
		23.240.419,86 €		23.235.756,72 €
<b>7. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	4.042.901,41 €		3.778.863,87 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung	1.100.735,45 €		1.075.618,40 €	
davon für Altersvorsorge (Vorjahr)	315.415,22 € (327.636,43 €)	5.143.636,86 €		4.854.482,27 €
<b>8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>				
		8.623.852,72 €		8.783.174,94 €
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
		2.216.752,93 €		1.296.997,00 €
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>				
	490.000,00 €		0,00 €	
<b>11. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>				
	180,00 €		185,00 €	
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
	5.078,23 €		1.315,40 €	
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	0,00 € (0,00 €)	495.258,23 €		1.500,40 €
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>				
		1.974.448,69 €		1.952.529,85 €
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	7.539,00 € (11.846,00 €)			
<b>14. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>				
		1.028.968,02 €		1.433.657,78 €
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>				
		4.748.018,87 €		4.916.415,28 €
<b>16. Sonstige Steuern</b>				
		874.701,21 €		847.148,56 €
<b>17. Jahresüberschuss</b>				
		3.873.317,66 €		4.069.266,72 €

## 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 wurde beachtet. Abweichend zur Formblattverordnung werden „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ 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 Sachanlagenvermögens 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.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, wurden in Vorjahren 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 wer-

# II. Jahresabschluss

## Anhang

den mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. 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

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellkosten				
	Anfangsbestand	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen (+/-)	Endbestand
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	596.315,62 €	66.857,08 €	0,00 €	0,00 €	663.172,70 €
Σ Immaterielle Vermögensgegenstände	596.315,62 €	66.857,08 €	0,00 €	0,00 €	663.172,70 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	423.467.509,54 €	106.523,57 €	1.483.512,77 €	-287.703,68 €	421.802.816,66 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	17.511.189,80 €	107.695,81 €	0,00 €	0,00 €	17.618.885,61 €
Grundstücke ohne Bauten	8.659.072,57 €	18.189,64 €	0,00 €	-247.647,96 €	8.429.614,25 €
Technische Anlagen + Maschinen	591.981,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	591.981,81 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.316.155,65 €	367.377,19 €	28.173,74 €	0,00 €	3.655.359,10 €
Anlagen im Bau	0,00 €	4.801.718,33 €	0,00 €	886.557,12 €	5.688.275,45 €
Bauvorbereitungskosten	1.271.530,06 €	197.170,68 €	136.940,82 €	-351.205,48 €	980.554,44 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	2.396,70 €	0,00 €	0,00 €	2.396,70 €
Σ Sachanlagen	454.817.439,43 €	5.601.071,92 €	1.648.627,33 €	0,00 €	458.769.884,02 €
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	245.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	245.000,00 €
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 €
<b>Σ Anlagevermögen</b>	<b>455.665.505,05 €</b>	<b>5.667.929,00 €</b>	<b>1.648.627,33 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>459.684.806,72 €</b>

zum Geschäftsjahr 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

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:

Abschreibungen					Buchwerte	
Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand	31.12.2023	31.12.2022
456.262,66 €	99.509,08 €	0,00 €	0,00 €	555.771,74 €	107.400,96 €	140.052,96 €
456.262,66 €	99.509,08 €	0,00 €	0,00 €	555.771,74 €	107.400,96 €	140.052,96 €
174.635.060,94 €	7.595.116,74 €	117.512,77 €	0,00 €	182.112.664,91 €	239.690.151,75 €	248.832.448,60 €
5.130.182,48 €	487.425,89 €	0,00 €	0,00 €	5.617.608,37 €	12.001.277,24 €	12.381.007,32 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.429.614,25 €	8.659.072,57 €
356.341,58 €	32.137,59 €	0,00 €	0,00 €	388.479,17 €	203.502,64 €	235.640,23 €
2.494.840,80 €	272.722,60 €	26.119,09 €	0,00 €	2.741.444,31 €	913.914,79 €	821.314,85 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.688.275,45 €	0,00 €
0,00 €	136.940,82 €	136.940,82 €	0,00 €	0,00 €	980.554,44 €	1.271.530,06 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.396,70 €	0,00 €
182.616.425,80 €	8.524.343,64 €	280.572,68 €	0,00 €	190.860.196,76 €	267.909.687,26 €	272.201.013,63 €
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 €	6.750,00 €	6.750,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	251.750,00 €	251.750,00 €
183.072.688,46 €	8.623.852,72 €	280.572,68 €	0,00 €	191.415.968,50 €	268.268.838,22 €	272.592.816,59 €

# 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%	14.754.767,13 €	2.361.844,63 €	31.12.2022

### Unfertige Leistungen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 9.245 T€ (Vorjahr 8.957 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Latente Steuern

Es bestehen aktive und passive Steuerlatenzen aufgrund unterschiedlicher Wertansätze von Grundstücken und Gebäuden in Handels- und Steuerbilanz. Die aktiven latenten Steuern übersteigen die passiven latenten Steuern deutlich. Vom Ansatzwahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurden der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses gültige

Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und der sich aufgrund des Hebesatzes der Stadt Konstanz von 410 % ergebene Gewerbesteuersatz angewendet.

### Sonstige Rückstellungen

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

• Unterlassene Instandhaltungen in 2023:	440 T€
• Altlastenentsorgung:	148 T€
• Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, etc.):	95 T€
• Grunderwerb mit Rentenverpflichtungen:	200 T€
• Gewährleistungsverpflichtungen:	315 T€
• Gewährleistungsverpflichtung nicht abgenommenes Gemeinschaftseigentum aufgrund geänderter Rechtsprechung 2013:	490 T€

zum Geschäftsjahr 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

## 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	174.326.102,80 €	6.865.027,55 €	29.557.651,26 €	137.903.423,99 €	151.795.508,92 €	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(182.486.307,25 €)	(6.917.548,10 €)	(26.382.516,63 €)	(149.186.242,52 €)	(158.050.257,86 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.609.481,73 €	898.183,60 €	1.992.783,61 €	8.718.514,52 €	0,00 €	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(12.017.660,46 €)	(808.178,73 €)	(1.992.763,88 €)	(9.216.717,85 €)	(0,00 €)	
Erhaltene Anzahlungen	12.091.465,16 €	12.091.465,16 €				
(Vorjahr)	(10.373.033,06 €)	(10.373.033,06 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.592.098,44 €	405.040,91 €	5.187.057,53 €			
(Vorjahr)	(5.521.011,66 €)	(426.311,32 €)	(5.094.700,34 €)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.230.458,06 €	1.230.458,06 €				
(Vorjahr)	(1.058.383,60 €)	(1.058.383,60 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.505.072,71 €	3.505.072,71 €				
(Vorjahr)	(3.684.906,04 €)	(3.684.906,04 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	495.325,40 €	495.325,40 €				
(Vorjahr)	(1.532.335,06 €)	(1.532.335,06 €)				
<b>Σ Verbindlichkeiten</b>	<b>208.850.004,30 €</b>	<b>25.490.573,39 €</b>	<b>36.737.492,40 €</b>	<b>146.621.938,51 €</b>	<b>151.795.508,92 €</b>	
(Vorjahr)	(216.673.637,13 €)	(24.800.695,91 €)	(33.469.980,85 €)	(158.402.960,37 €)	(158.050.257,86 €)	

# II. Jahresabschluss

## Anhang

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

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2023	Vorjahr
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.561,06 €	12.824,50 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.534.503,33 €	5.651.098,31 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.860.355,06 €	35.738.130,95 €
4. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
a) aus Darlehen	11.209.481,73 €	11.707.660,46 €
b) aus Liquiditätsverbund	0,00 €	0,00 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	65.442,51 €	82.116,30 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	360.709,22 €	1.359.029,43 €

### D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Erträge

99 T€ aus Auflösung der Rückstellung für Gewährleistungsansprüche bei zwei Eigentumsprojekten, 149 T€ aus der anteiligen Auflösung der Rückstellung für nicht abgenommenes Gemeinschaftseigentums und 50 T€ als ausserordentlicher Ertrag aus Versicherungserstattung.

#### Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

75 T€ wurden als Sonderabschreibung wegen Abbruch des Objektes Fürstenbergstr. 53/55 gebucht.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

660 T€ wurden für Altlastenentsorgung Baugrund Brandenburger Str. 9a+9b verbucht.

#### Erträge aus Beteiligungen

490 T€ Gewinnausschüttung der Beteiligung BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH.

### E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2023 wurden durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnisse	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	23	8
Technische Mitarbeiter	11	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	25	1
	59	14

Zudem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Immobilienkauffrau/-mann	4
Kauffrau/-mann für Büromanagement	3

### Organe der Gesellschaft

#### Gesellschafter

Stadt Konstanz	96 %
Sparkasse Bodensee	4 %

zum Geschäftsjahr 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

---

### **Aufsichtsrat**

- Oberbürgermeister Uli Burchardt  
Stadt Konstanz, Vorsitzender
- Stadtrat Heinrich Fuchs,  
Landwirtschaftsmeister, stv. Vorsitzender
- Bürgermeister, 1. Beigeordneter  
Dr. Andreas Osner, Stadt Konstanz
- Bürgermeister, 2. Beigeordneter  
Karl Langensteiner-Schönborn, Stadt Konstanz
- Stadtrat Günter Beyer-Köhler  
selbstständiger Zimmerermeister (bis 29.11.2023)
- Stadtrat Dr. Heinrich Everke, Arzt
- Stadtrat Jürgen Faden, selbstständiger Elektromeister
- Stadtrat Daniel Groß, Stadtführer
- Nils Hoffmann, Stellv. Vorstandsvorsitzender  
Sparkasse Bodensee, (von 28.02.2023 bis 30.09.2023)
- Stadträtin Gisela Kusche, Lehrerin, (ab 28.02.2024)
- Stadträtin Anne Mühlhäußer, Lehrerin
- Stadtrat Marvin Pfister, Lehrer
- Stadträtin Zahide Sarikas, Erzieherin
- Stadträtin Anke Schwede, Lektorin
- Stadträtin Verena Vögt, Umweltingenieurin

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Bezüge in Höhe von 34.200 €.

### **Geschäftsführer**

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

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

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

Zum Bilanzstichtag bestehen aus Bauverträgen verschiedener fertiggestellter oder im Bau befindlicher Objekte nicht zu bilanzierende Verpflichtungen im Umlaufvermögen i. H. v. 46 T€ (Vorjahr 33 T€) und im Anla-

gevermögen i. H. v. 14.285 T€ (Vorjahr 672 T€). Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen, mit einer Restlaufzeit von durchschnittlich 31,3 Jahren, i. H. v. jährlich 264 T€ (Vorjahr 247 T€).

### **Nachtragsbericht**

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind im 1. Quartal 2024 keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers folgende Rückstellung gebildet:

- Abschlussprüfungsleistungen 38,0 T€.

### **Vorschlag für die Gewinnverwendung**

Die WOBAK schließt ihre Bücher mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.873.317,66 € ab.

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss vollständig in den anderen Gewinnrücklagen zu verbuchen.

Konstanz, den 15. März 2024

Die Geschäftsführung



Jens-Uwe Götsch

# II. Jahresabschluss

---

# III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2023 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde per 18. April 2024 erteilt.

Stuttgart, den 18. April 2024

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

gez.  
Schober  
Wirtschaftsprüfer

# IV. Bericht des Aufsichtsrats

---

Die beiden Gesellschafter der WOBAK, die Stadt Konstanz und die Sparkasse Bodensee, hielten die ordentliche Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 im schriftlichen Verfahren ab. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden gemäß der Satzung im Aufsichtsrat bzw. in den Entscheidungsgremien der Gesellschafter vorberaten.

Im Berichtsjahr 2023 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 2022 und die Genehmigung des Wirtschafts- und Finanzplans 2024 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2028. Darüber hinaus wurden allgemeine Finanzierungsfragen der WOBAK, Neubauprojekte, Modernisierungen und Instandhaltungen diskutiert und entschieden. Die wirtschaftlichen Aspekte von Vermietung und Planung waren ebenso ein Schwerpunkt in der Arbeit des Aufsichtsrats wie auch die aktuelle Lage und die Aussichten auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt 2023, die Maßnahmen des Unternehmens auf dem Weg zur Klimaneutralität, die Wohnungsvergabe an besondere Bedarfsgruppen, die Mietenentwicklung sowie die regelmäßige Kontrolle der Geschäftsführung. 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 2023 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 2023 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Lageberichts und Jahresabschlusses 2022 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 2023. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Lagebericht und Jahresabschluss 2023 festzustellen, die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen, sowie dem Gemeinderat der Stadt Konstanz, einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Direktor Nils Hoffmann aus dem Vorstand der Sparkasse Bodensee legte Herr Direktor Hoffmann vertragsgemäß auch sein Aufsichtsratsmandat bei der WOBAK mit Ablauf des 30.09.2023 nieder. Die Sparkasse Bodensee verzichtete vorerst darauf, einen Nachfolger zu benennen, so dass die Gesellschafterversammlung diesbezüglich nicht mehr im Geschäftsjahr 2023 zusammentrat.

# IV. Bericht des Aufsichtsrats

---

Mit dem Tod von Herrn Stadtrat Günter Beyer-Köhler am 29.11.2023 erlosch auch sein Aufsichtsratsmandat. Die Wahl seiner Nachfolgerin erfolgte erst nach Ende des Geschäftsjahrs 2023.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Berichtsjahrs 2023 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 2024

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](mailto:info@wobak.de)  
Internet: [www.wobak.de](http://www.wobak.de)

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch

**Redaktionsteam:**

Susanne Deggelmann, Michael Kreiter

**Layout und Gestaltung:**

Werbezentrum Bodensee OHG  
Robert-Gerwig-Str. 35  
D-78315 Radolfzell  
Telefon: 0 77 32 93 80 58-20  
[hallo@werbezentrum-bodensee.de](mailto:hallo@werbezentrum-bodensee.de)  
[www.werbezentrum-bodensee.de](http://www.werbezentrum-bodensee.de)

**Bilder:**

© pavelvozmischev - stock.adobe.com







