

Lagebericht und  
Jahresabschluss

2024



**WOBAK**



---

# Lagebericht und Jahresabschluss

zum Geschäftsjahr 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

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

## 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 Baurägermaßnahmen 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

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und be-

tragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Nach der Beurteilung durch die Geschäftsführung hat sich die positive Entwicklung der Gesellschaft im Berichtsjahr 2024 weiter fortgesetzt.

Bei einem zweistelligen Millionen-Investitionsprogramm für Neubau, Modernisierung und alle anderen Geschäftstätigkeiten hat sich die Bilanzsumme erhöht. 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.

### Grunderwerb

Auch in 2024 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 2024 wurde ein Neubauvorhaben mit insgesamt 17 Wohnungen fertiggestellt. Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 hält die WOBAK einen Immobilienbestand von insgesamt 4.405 Wohnungen, 115 gewerbliche Einheiten und 3.024 Garagen und Abstellplätze. Ein durch Unvermietbarkeit begründeter Wohnungsleerstand war im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

## Bauträgerschaft

Im Berichtsjahr 2024 konzentrierte sich die WOBAK auf den Mietwohnungsbau und die Modernisierung des Bestands, dadurch wurden keine Eigentumsmaßnahmen realisiert. Das Bauträgergeschäft 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 2024 für private Eigentümer 90 Eigentumswohnungen sowie 25 Miethäuser mit insgesamt 292 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Auf der Seite der institutionellen Eigentümer wie der Stadt Konstanz, der Spitalstiftung Konstanz und weiterer, betreute die WOBAK 273 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten. Insgesamt verwaltete die WOBAK 655 Wohneinheiten und 21 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 13 Eigentümergeinschaften, welche 375 Wohnungen, 15 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 9,45 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. Das Dienstleistungspaket konnte durch die Gewerke Sanitär und Elektro erweitert werden. 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 2024 konnten im eigenen Wohnungsbestand 219 Mietverhältnisse und 19 fremdverwaltete Mietverhältnisse durch Mieterwechsel geschlossen werden. Zusätzlich wurden 34 Tauschwohnungen vermittelt.

Es wurden insgesamt 272 neue Mietverhältnisse begründet, von denen 19 auf fremdverwaltete Wohnungen entfielen. Im Neubauobjekt Leipziger Str. 15a gab es 15 Erstbezüge in 2024. Somit verbleiben 238 Neuvermietungen, was einer Fluktuationsrate von 5,40 % (Vorjahr 5,04 %) 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 2024 registrierte die WOBAK insgesamt 3.305 eingegangene Wohnungsgesuche. Die Neubewerbungen lagen zum Bilanzstichtag bei 1.507 (Vorjahr 1.262). Die Zahl der Tauschanträge beträgt 99 (Vorjahr 129).

## Mitarbeiter

Die Zahl der Mitarbeiter hat sich mit 63 Vollzeitkräfte und 15 Teilzeitkräfte gegenüber dem Vorjahr vergrößert (Vorjahr 59 Vollzeitkräfte und 14 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 6 Ausbildungsplätze belegt werden, welche sich aus 3 Immobilienkaufleuten und 3 Auszubildenden im Bereich Büromanagement zusammensetzen.

## Vorausschau

Die WOBAK bleibt weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftsfähigkeit ausgerichtet.

Im Berichtsjahr 2024 konnte auf dem Grundstück im Eigentum der WOBAK das Neubauprojekt Leipziger Straße 16 fertiggestellt werden. Dieses Projekt umfasst 17 Wohnungen. Weitere Projekte sind in der Planung bzw. Entstehung:

## • Geplante Fertigstellungen in 2025:

- Brandenburger Straße 9a+b 48 Wohnungen

# I. Lagebericht

zum Geschäftsjahr 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

- **Geplante Baubeginne in 2025:**

  - Dresdner Straße (2. Bauabschnitt) 16 Wohnungen
  - Schwaketenstraße 33 Wohnungen (Wohnheim für Auszubildende)
- **Bauvorhaben in der Projektvorbereitung:**

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

## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
Aktiva			
Anlagevermögen	284.670.054 €	94,00%	268.268.838 €
Umlaufvermögen	16.361.841 €	6,00%	17.024.114 €
	301.031.895 €	100,00%	285.292.952 €
Passiva			
Eigenkapital insgesamt	71.374.283 €	24,66%	70.360.797 €
Rückstellungen	1.690.705 €	0,64%	1.824.506 €
Langfristige Verbindlichkeiten	152.369.422 €	51,39%	146.621.939 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	69.780.197 €	21,81%	62.228.066 €
Passive Rechnungsabgrenzung	5.817.287 €	1,50%	4.257.644 €
	301.031.895 €	100,00%	285.292.952 €

Das Berichtsjahr wird per 31.12.2024 mit einer Bilanzsumme i. H. v. 301.031.894,57 € (Vorjahr 285.292.951,72 €) und einem Jahresüberschuss i. H. v. 3.788.879,64 € abgeschlossen.

22,838 Mio € wurden insgesamt im Geschäftsjahr 2024 in das Anlagevermögen investiert, dies betrifft die begonnenen Bauprojekte Brandenburger Straße und Leipziger Straße und ein Grundstückskauf für das Projekt Bücklepark auf dem ehem. Siemensareal.

Um unsere Bauvorhaben betriebswirtschaftlich zu finanzieren, wird auf Fremdkapital zugegriffen. Für das

im Bau befindliche Objekt Brandenburger Str. wurde ein Darlehen beantragt und teilvalutiert. Für das im GJ fertiggestellte Objekt Leipziger Str. 15a wurde ein Zuschuss beantragt, der ebenfalls teilvalutiert ist. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich um 3.173.354,13 € auf 177.499.456,93 € (Vorjahr 174.326.102.80 €).

Unternehmensleistung			
Entstehung		Verwendung	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.075.506,57 €	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	21.053.463,35 €
Sonstige Umsatzerlöse	670.591,09 €	Personal- und Sachaufwendungen	7.393.116,37 €
Andere Erträge	2.842.276,08 €	Abschreibungen auf Sachanlagen	7.505.165,97 €
Finanzerträge	265.471,70 €	Zinsaufwendungen	2.287.180,06 €
		Steuern	1.826.040,05 €
		Jahresüberschuss	3.788.879,64 €

Die Eigenbestandsverwaltung erwirtschaftete einen Umsatz von 40.075.506,57 € (Vorjahr 38.925.178,34 €). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten durch allgemeine Mieterhöhungen und höheren Abrechnungsergebnissen aus der Betriebskostenabrechnung um 1,15 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Die Absetzung für Abnutzung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen minderte sich auf Grund von Abschreibungssatzsenkung der degressiven Afa auf 7.505.165,97 € (Vorjahr 8.623.852,72 €).

All diese Faktoren trugen zur Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses von 3.788.879,64 € 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

	2024	2023
bedeutsame Leistungsindikatoren		
Eigenkapitalquote	23,7%	24,7%
Eigenkapitalrentabilität	5,3%	5,5%
EBITDA	14,4 Mio €	15,5 Mio €
Fluktuationsrate	5,40%	5,04%

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

## 3. Prognosebericht

Zu Beginn des Berichtsjahres wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,91 Mio. € prognostiziert. Tatsächlich ist das erwirtschaftete Ergebnis mit 3,78 Mio. € nun um 0,87 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 bleiben.



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 2025 hat der Aufsichtsrat am 4. Dezember 2024 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. 8,47 Mio. €. Für das laufende Geschäftsjahr 2025 wird trotz der starken Ausweitung der Investitionen ein Ergebnis von 3,07 Mio. € erwartet. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von rund 23,9 % und eine Eigenkapitalrendite von rund 4,1 % für das Jahr 2025. Das EBITDA wird in Höhe von 14,40 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 Pro-

jektrenditen resultieren, wird dies die Bauaktivität stark schwächen.

Der geschäftliche Erfolg der WOBAK ist wesentlich davon abhängig, wie die aktuelle und zukünftige Nachfrage auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt ausgeprägt ist. Aus diesem Grund steht der Wohnungsmarkt unter ständiger Beobachtung der Geschäftsführung und der Stabsstelle Unternehmenssteuerung und Controlling. 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 Cashflow 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 freierwerdenden 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 Umsetzung 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 und die Stabsstelle Unternehmenssteuerung und Controlling beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit ange-

messenen 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 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 6,05 % 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 Chancen und Risiken im Geschäftsjahr 2025 in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen. Sofern die beschriebenen Faktoren im Geschäftsjahr 2025 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.

Nach einer Leitzinserhöhungsphase in 2023 hat die EZB ab dem 2. Halbjahr 2024 den Leitzins wieder gesenkt. Die WOBAK trifft das höhere Zinsniveau weiterhin, da neue Darlehensaufnahmen und Zinsbindungen dennoch höher abgeschlossen werden müssen, als die auslaufenden Zinssätze. In den kommenden Jahren beeinflusst der Zinsaufwand die Ermittlung des Jahresergebnisses wieder mehr und muss kontinuierlich beobachtet 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 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 22,8 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 21. März 2025

Die Geschäftsführung

Jens-Uwe Götsch

II. Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva		31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	45.466,85 €		107.400,96 €
		45.466,85 €	107.400,96 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.966.602,78 €		239.690.151,75 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	11.513.851,35 €		12.001.277,24 €
3. Grundstücke ohne Bauten	19.016.127,63 €		8.429.614,25 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	185.990,04 €		203.502,64 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.064.588,72 €		913.914,79 €
6. Anlagen im Bau	14.625.930,94 €		5.688.275,45 €
7. Bauvorbereitungskosten	1.139.193,03 €		980.554,44 €
8. geleistete Anzahlungen	860.552,44 €		2.396,70 €
		284.372.836,93 €	267.909.687,26 €
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	245.000,00 €		245.000,00 €
2. Andere Finanzanlagen	6.750,00 €		6.750,00 €
		251.750,00 €	251.750,00 €
		284.670.053,78 €	268.268.838,22 €
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	430.837,17 €		430.837,17 €
2. Bauvorbereitungskosten	170.767,26 €		168.996,54 €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00 €		0,00 €
4. Unfertige Leistungen	11.965.480,64 €		9.245.471,30 €
5. Andere Vorräte	0,51 €		0,51 €
		12.567.085,58 €	9.845.305,52 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.329,89 €		17.910,61 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.976,83 €		3.561,06 €
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	611.170,14 €		4.692.923,42 €
		636.476,86 €	4.714.395,09 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	646.397,11 €		457.972,45 €
2. Bausparguthaben	2.511.881,24 €		2.006.440,44 €
		3.158.278,35 €	2.464.412,89 €
		16.361.840,79 €	17.024.113,50 €
Bilanzsumme		301.031.894,57 €	285.292.951,72 €

Bilanz zum 31.12.2024

Passiva		31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		5.973.450,00 €	5.973.450,00 €
II. Kapitalrücklage			
		8.845.349,54 €	9.200.186,11 €
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.986.725,00 €		2.986.725,00 €
2. Andere Gewinnrücklagen	49.779.878,97 €		48.327.118,66 €
		52.766.603,97 €	51.313.843,66 €
IV. Jahresüberschuss			
		3.788.879,64 €	3.873.317,66 €
Eigenkapital insgesamt		71.374.283,15 €	70.360.797,43 €
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00 €		90.500,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	1.690.705,13 €		1.734.006,43 €
		1.690.705,13 €	1.824.506,43 €
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.499.456,93 €		174.326.102,80 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.175.801,02 €		11.609.481,73 €
3. Erhaltene Anzahlungen	12.387.051,32 €		12.091.465,16 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.825.416,77 €		5.592.098,44 €
b. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00 €		0,00 €
c. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	991.785,69 €		1.230.458,06 €
d. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.262.168,19 €		3.505.072,71 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.007.939,14 €		495.325,40 €
a) davon aus Steuern (Vorjahr)	117.033,10 € (93.423,15 €)	222.149.619,06 €	208.850.004,30 €
b) davon im Rahmen d. soz. Sicherheit (Vorjahr)	2.822,96 € (1.619,17 €)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		5.817.287,23 €	4.257.643,56 €
Bilanzsumme		301.031.894,57 €	285.292.951,72 €



II. Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung  
vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

zum Geschäftsjahr 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

	2024		2023	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	40.075.506,57 €		38.925.178,34 €	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €	
c) aus Betreuungstätigkeit	510.711,86 €		675.334,68 €	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	159.879,23 €		255.860,24 €	
		40.746.097,66 €		39.856.373,26 €
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.720.009,34 €		306.066,28 €
3. andere aktivierte Eigenleistungen		67.140,00 €		61.450,00 €
4. sonstige betriebliche Erträge		55.126,74 €		332.379,29 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	21.041.818,20 €		17.275.561,59 €	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.099,57 €		38.981,00 €	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.545,58 €		1.306,38 €	
		21.053.463,35 €		17.315.848,97 €
6. Rohergebnis		22.534.910,39 €		23.240.419,86 €
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.361.709,15 €		4.042.901,41 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung	1.204.944,98 €		1.100.735,45 €	
davon für Altersvorsorge (Vorjahr)	342.363,26 € (315.415,22 €)			
		5.566.654,13 €		5.143.636,86 €
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		7.505.165,97 €		8.623.852,72 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.826.462,24 €		2.216.752,93 €
10. Erträge aus Beteiligungen	245.000,00 €		490.000,00 €	
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen	185,00 €		180,00 €	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.286,70 €		5.078,23 €	
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	0,00 € (0,00 €)			
		265.471,70 €		495.258,23 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.287.180,06 €		1.974.448,69 €
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	13.829,00 € (7.539,00 €)			
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		740.431,33 €		1.028.968,02 €
15. Ergebnis nach Steuern		4.874.488,36 €		4.748.018,87 €
16. Sonstige Steuern		1.085.608,72 €		874.701,21 €
17. Jahresüberschuss		3.788.879,64 €		3.873.317,66 €

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 die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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. Das in 2024 zugewandene Objekt wurde 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.

Anhang

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden 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

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:

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellkosten				
	Anfangsbestand	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen (+/-)	Endbestand
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	663.172,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	663.172,70 €
Σ Immaterielle Vermögensgegenstände	663.172,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	663.172,70 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	421.802.816,66 €	0,00 €	135.000,00 €	3.134.227,18 €	424.802.043,84 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	17.618.885,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17.618.885,61 €
Grundstücke ohne Bauten	8.429.614,25 €	10.586.513,38 €	0,00 €	0,00 €	19.016.127,63 €
Technische Anlagen + Maschinen	591.981,81 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €	606.981,81 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.655.359,10 €	342.439,90 €	95.511,68 €	2.396,70 €	3.904.684,02 €
Anlagen im Bau	5.688.275,45 €	12.086.882,67 €	0,00 €	-3.149.227,18 €	14.625.930,94 €
Bauvorbereitungskosten	980.554,44 €	164.999,14 €	6.360,55 €	0,00 €	1.139.193,03 €
Geleistete Anzahlungen	2.396,70 €	860.552,44 €	0,00 €	-2.396,70 €	860.552,44 €
Σ Sachanlagen	458.769.884,02 €	24.041.387,53 €	236.872,23 €	0,00 €	482.574.399,32 €
Finanzanlagen					
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 €
Σ Anlagevermögen	459.684.806,72 €	24.041.387,53 €	236.872,23 €	0,00 €	483.489.322,02 €

Abschreibungen					Buchwerte	
Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand	31.12.2024	31.12.2023
555.771,74 €	61.934,11 €	0,00 €	0,00 €	617.705,85 €	45.466,85 €	107.400,96 €
555.771,74 €	61.934,11 €	0,00 €	0,00 €	617.705,85 €	45.466,85 €	107.400,96 €
182.112.664,91 €	6.722.776,15 €	0,00 €	0,00 €	188.835.441,06 €	235.966.602,78 €	239.690.151,75 €
5.617.608,37 €	487.425,89€	0,00 €	0,00 €	6.105.034,26 €	11.513.851,35 €	12.001.277,24 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.016.127,63 €	8.429.614,25 €
388.479,17 €	32.512,60 €	0,00 €	0,00 €	420.991,77 €	185.990,04 €	203.502,64 €
2.741.444,31 €	194.156,67 €	95.505,68 €	0,00 €	2.840.095,30 €	1.064.588,72 €	913.914,79 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.625.930,94 €	5.688.275,45 €
0,00 €	6.360,55 €	6.360,55 €	0,00 €	0,00 €	1.139.193,03 €	980.554,44 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	860.552,44 €	2.396,70 €
190.860.196,76 €	7.443.231,86 €	101.866,23 €	0,00 €	198.201.562,39 €	284.372.836,93 €	267.909.687,26 €
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 €
191.415.968,50 €	7.505.165,97 €	101.866,23 €	0,00 €	198.819.268,24 €	284.670.053,78 €	268.268.838,22 €

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%	14.261.912,64 €	507.145,51 €	31.12.2023

Gezeichnetes Kapital

Zum 01.07.24 wurde die Anteile der Sparkasse Konstanz zurückgekauft und mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 18.09.2024 der Einzug der Anteile vollzogen. Die Stadt Konstanz zeichnet somit 100% des gezeichneten Kapitals.

Kapitalrücklage

Durch den Kauf der Anteile von der Sparkasse Bodensee wurde die Kapitalrücklage gemindert.

Freie Rücklagen

Durch den Kauf der Anteile von der Sparkasse Bodensee wurden die freien Rücklagen gemindert.

Unfertige Leistungen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 11.965 T€ (Vorjahr 9.245 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 Körperschaftssteuersatz 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 2024: 332 T€
  - Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, etc.): 150 T€
  - Grunderwerb mit Rentenverpflichtungen: 201 T€
  - Gewährleistungsverpflichtungen: 310 T€
  - Gewährleistungsverpflichtung nicht abgenommenes Gemeinschaftseigentum aufgrund geänderter Rechtsprechung 2013: 650 T€

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	177.499.456,93 €	7.068.376,47 €	26.281.964,55 €	144.149.115,91 €	153.120.130,71 €	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(174.326.102,80 €)	(6.865.027,55 €)	(29.557.651,26 €)	(137.903.423,99 €)	(151.795.508,92 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.175.801,02 €	10.962.691,39 €	1.992.803,44 €	8.220.306,19 €	0,00 €	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(11.609.481,73 €)	(898.183,60 €)	(1.992.783,61 €)	(8.718.514,52 €)	(0,00 €)	
Erhaltene Anzahlungen	12.387.051,32 €	12.387.051,32 €				
(Vorjahr)	(12.091.465,16 €)	(12.091.465,16 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
aus Vermietung	5.825.416,77 €	533.247,45 €	5.292.169,32 €			
(Vorjahr)	(5.592.098,44 €)	(405.040,91 €)	(5.187.057,53 €)			
aus Betreuungstätigkeit	991.785,69 €	991.785,69 €				
(Vorjahr)	(1.230.458,06 €)	(1.230.458,06 €)				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.262.168,19 €	3.262.168,19 €				
(Vorjahr)	(3.505.072,71 €)	(3.505.072,71 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.007.939,14 €	429.439,14 €	578.500,00 €			
(Vorjahr)	(495.325,40 €)	(495.325,40 €)	(0,00 €)			
Σ Verbindlichkeiten	222.149.619,06 €	35.634.759,65 €	34.145.437,31 €	152.369.422,10 €	153.120.130,71 €	
(Vorjahr)	(208.850.004,30 €)	(25.490.573,39 €)	(36.737.492,40 €)	(146.621.938,51 €)	(151.795.508,92 €)	

Anhang

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

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2024	Vorjahr
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.976,83 €	3.561,06 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00 €	4.534.503,33 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 €	32.860.355,06 €
4. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
a) aus Darlehen	10.711.298,13 €	11.209.481,73 €
b) aus Liquiditätsverbund	2.294.502,89 €	0,00 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	15.155,19 €	65.442,51 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	841.524,08 €	360.709,22 €

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten in Höhe von € 7,9 Mio enthalten, die gegenüber Beteiligungsunternehmen bestehen (BHS).

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

168 T€ wurden als außerplan. Abschreibung wegen Abbruch des Objektes Martin Schleyer Str. 29/29a gebucht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

160,5 T€ wurden für die Erhöhung der Rückstellung für nicht abgenommenes Gemeinschaftseigentum, aufgrund von Neubewertung gebucht.

Erträge aus Beteiligungen

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

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnisse	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21	9
Technische Mitarbeiter	14	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	28	1
	63	15

Zudem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

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

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Konstanz	100 % (bis zum 28. Juni 2024	96 %)
Sparkasse Bodensee	0 % (bis zum 28. Juni 2024	4 %)

Aufsichtsrat

- Oberbürgermeister Uli Burchardt  
Stadt Konstanz, Vorsitzender
- Stadtrat Jürgen Faden  
selbstständiger Elektromeister, 1. stv. Vorsitzender
- Stadträtin Sabine Feist  
Architektin, 2. stv. Vorsitzende (ab 05.08.2024)
- Bürgermeister, 1. Beigeordneter Dr. Andreas Osner  
Stadt Konstanz
- Bürgermeister, 2. Beigeordneter  
Karl Langensteiner-Schönborn, Stadt Konstanz
- Frank Lammering, Stellv. Vorstandsvorsitzender Sparkasse Bodensee (ab 01.04.2024)
- Stadtrat Levin Eisenmann, Jurist (ab 05.08.2024)
- Stadtrat Samuel Hofer, Lehrer (ab 05.08.2024)
- Stadtrat Dr. Frank Hoffmann, Arzt (ab 05.08.2024)
- Stadträtin Anne Mühlhäußer, Lehrerin
- Stadträtin Zahide Sarikas, Erzieherin
- Stadträtin Anke Schwede, Lektorin
- Stadtrat Jan Welsch, Rechtsanwalt (ab 05.08.2024)
- Stadträtin Swetlana Wiedenbeck, Architektin (ab 05.08.2024)

Ausgeschieden

- Stadtrat Heinrich Fuchs, Landwirtschaftsmeister  
stv. Vorsitzender (bis 18.07.2024)
- Stadtrat Dr. Heinrich Everke, Arzt (bis 18.07.2024)
- Stadtrat Daniel Groß, Stadtführer (bis 18.07.2024)
- Stadträtin Gisela Kusche, Lehrerin  
(von 28.02.2024 bis 05.08.2024)
- Stadtrat Marvin Pfister, Lehrer (bis 18.07.2024)
- Stadträtin Verena Vögt, Umweltingenieurin  
(bis 18.07.2024)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Bezüge in Höhe von 33.900 €.

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 46 T€) und im Anlagevermögen i. H. v. 3.333 T€ (Vorjahr 14.285 T€). Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen, mit einer Restlaufzeit von durchschnittlich 30,34 Jahren, i. H. v. jährlich 282 T€ (Vorjahr 264 T€).

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind im 1. Quartal 2025 keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

- Abschlussprüfungsleistungen 40,0 T€.

## II. Jahresabschluss

---

### Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die WOBAK schließt ihre Bücher mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.788.879,64 € ab.

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

Konstanz, den 21. März 2025

Die Geschäftsführung

  
Jens-Uwe Götsch

## III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2024 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde per 21. März 2025 erteilt.

Stuttgart, den 21. März 2025

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

gez.  
Schober  
Wirtschaftsprüfer



## IV. Bericht des Aufsichtsrats

Die bisherige Minderheitsgesellschafterin der WOBAK, die Sparkasse Bodensee, veräußerte ihren Geschäftsanteil am 27.06.2024 an die WOBAK. Dieser eigene Anteil wurde per Beschluss der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 18.09.2024 eingezogen. In der Folge wurde die Stadt Konstanz zur alleinigen Gesellschafterin der WOBAK.

Bei der ordentlichen Gesellschafterversammlung war die Stadt Konstanz bereits alleinig stimmberechtigt, da das Stimmrecht an eigenen Anteilen nach § 33 GmbHG ruht. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden im schriftlichen Verfahren zum 05.08.2024 gefasst. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden gemäß der Satzung im Aufsichtsrat bzw. im Gemeinderat der Stadt Konstanz vorberaten.

Im Berichtsjahr 2024 trat der Aufsichtsrat der WOBAK zu vier 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 2023 und die Genehmigung des Wirtschafts- und Finanzplans 2025 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2029. Darüber hinaus wurden allgemeine Finanzierungsfragen der WOBAK, Neubauprojekte, Modernisierungen und Instandhaltungen diskutiert und entschieden. Die geplante Gründung des Gemeinschaftsunternehmens zusammen mit der Sparkasse Bodensee war ebenso ein Schwerpunkt in der Arbeit des Aufsichtsrats wie die wirtschaftlichen Aspekte von Vermietung und Planung, die aktuelle Lage und die Aussichten auf dem Konstanzer Woh-

nungsmarkt 2024, die Maßnahmen des Unternehmens auf dem Weg zur Klimaneutralität, 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 2024 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 2024 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Lageberichts und Jahresabschlusses 2024 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 2024. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Lagebericht und Jahresabschluss 2024 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.

## IV. Bericht des Aufsichtsrats

Mit dem Tod von Herrn Stadtrat Günter Beyer-Köhler am 29.11.2023 erlosch auch sein Aufsichtsratsmandat. Als Nachfolgerin wurde in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 26.02.2024 im schriftlichen Verfahren Frau Stadträtin Gisela Kusche gewählt.

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. Nachdem Herr Direktor Frank Lammering in den Vorstand der Sparkasse Bodensee eingetreten war, wurde er auch für den Aufsichtsrat der WOBAK vorgeschlagen und in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 18.04.2024 im schriftlichen Verfahren gewählt.

Alle drei Jahre erfolgt gemäß Satzung eine Neuwahl des Aufsichtsrats. In der Gesellschafterversammlung am 05.08.2024 wurde der Aufsichtsrat für die Jahre 2024 bis 2027, gemäß einer vorausgegangenen Sitzung des Gemeinderats am 18.07.2024, gewählt. Die gewählten Vertreter/-innen in alphabetischer Reihenfolge:

- Herr Oberbürgermeister Uli Burchardt
- Herr Stadtrat Levin Eisenmann
- Herr Stadtrat Jürgen Faden
- Frau Stadträtin Sabine Feist
- Herr Stadtrat Samuel Hofer
- Herr Stadtrat Dr. Frank Hoffmann
- Herr Direktor Frank Lammering
- Herr Bürgermeister Karl Langensteiner-Schönborn
- Frau Stadträtin Anne Mühlhäußer
- Herr Bürgermeister Dr. Andreas Osner
- Frau Stadträtin Zahide Sarikas
- Frau Stadträtin Anke Schwede
- Herr Stadtrat Jan Welsch
- Frau Stadträtin Swetlana Wiedenbeck

Die im Jahr 2024 ausgeschiedenen Aufsichtsräte in alphabetischer Reihenfolge:

- Herr Stadtrat Dr. Heinrich Everke
- Herr Stadtrat Heinrich Fuchs
- Herr Stadtrat Daniel Groß
- Frau Stadträtin Gisela Kusche
- Herr Stadtrat Marvin Pfister
- Frau Stadträtin Verena Vögt

In der Aufsichtsratssitzung am 01.10.2024 wurde Herr Oberbürgermeister Uli Burchardt erneut zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Herr Stadtrat Jürgen Faden wurde zum 1. stv. Vorsitzenden, Frau Stadträtin Sabine Feist zur 2. stv. Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Berichtsjahres 2024 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 21. März 2025

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:**

Notizen

Lined area for notes on the left page.

Notizen

Lined area for notes on the right page.

