

Lagebericht und
Jahresabschluss

2025





Lagebericht und Jahresabschluss

zum Geschäftsjahr 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

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

I. Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

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

Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf das Gebiet der Stadt Konstanz, wo sich auch der Wohnungsbestand des Unternehmens befindet. Die Gesellschaft versorgt vorrangig breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen. Dies ist das im Gesellschaftsvertrag verankerte Kerngeschäft. Daneben kann die WOBAG alle auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Dabei achtet die Gesellschaft auf eine zukunftsgerechte 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 WOBAG 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 WOBAG, 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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte. Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschafts-

wachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden

Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

2.2 Geschäftsverlauf

Nach Einschätzung der Geschäftsführung hat sich die positive Entwicklung der Gesellschaft im Berichtsjahr 2025 weiter fortgesetzt.

Trotz eines umfangreichen Investitionsprogramms im zweistelligen Millionenbereich für Neubau, Modernisierung sowie weitere Geschäftsfelder konnte die Bilanzsumme weiter gesteigert werden. Gleichzeitig wurde eine solide Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig gesichert.

Mietwohnungsbau

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Neubauvorhaben mit insgesamt 48 Wohnungen fertiggestellt. Darüber hinaus erwarb die WOBAK 27 weitere Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit. Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 umfasste der Immobilienbestand der WOBAK 4.480 Wohnungen, 116 gewerbliche Einheiten sowie 3.224 Garagen und Abstellplätze. Ein durch Unvermietbarkeit bedingter Leerstand trat im Berichtsjahr nicht auf.

Unterstützt wird die WOBAK dabei insbesondere durch Förderdarlehen der Landesbank Baden-Württemberg und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die auch im Berichtsjahr einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung größerer Neubauprojekte leisteten.

Bauträgergeschäft

Im Berichtsjahr 2025 lag der Schwerpunkt der WOBAK auf der Schaffung von Mietwohnraum und der umfassenden Modernisierung des Bestandsbestandes, weshalb keine Eigentumsmaßnahmen umgesetzt wurden.

I. Lagebericht

Maklertätigkeit

Ein weiterer Dienstleistungszweig ist die Vermittlung von Immobilien. Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Wohnung vermittelt.

Mietverwaltung für Dritte

Im Rahmen der Verwaltung von Sonder- und Alleineigentum für Dritte bewirtschaftete die WOBAK im Geschäftsjahr 2025 für private Eigentümer insgesamt 75 Eigentumswohnungen sowie 21 Miethäuser mit zusammen 297 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten.

Auf Seiten institutioneller Eigentümer – darunter die Stadt Konstanz, die Spitalstiftung Konstanz sowie weitere kommunale und gemeinnützige Träger – betreute die WOBAK zusätzlich 226 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten.

Insgesamt verantwortete die WOBAK im Berichtsjahr somit die Verwaltung von 598 Wohneinheiten und 23 Gewerbeeinheiten, einschließlich der zugehörigen Garagen und Abstellplätze.

Wohn- und Teileigentümergeinschaften

Zur Erweiterung ihres Dienstleistungsspektrums tritt die WOBAK zudem als Verwalterin von Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften auf. Im Berichtsjahr 2025 wurden 10 Eigentümergeinschaften mit insgesamt 226 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten sowie ergänzen den Garagen- und Abstellplatzanlagen betreut.

Modernisierung / Sanierung / Instandhaltung

Die nachhaltige Bewirtschaftung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands bleibt ein zentraler strategischer Schwerpunkt der WOBAK. Im Berichtsjahr wurden hierfür 10,14 Mio.€ investiert, um die Gebäudequalität langfristig zu sichern und den Bestand an veränderte Anforderungen anzupassen. Ein besonderer Fokus lag auf energetischen Verbesserungen sowie auf Maßnahmen zur demografiegerechten Ausrichtung der Wohnanlagen.

Regiebetriebe

Die Regiebetriebe bilden für die WOBAK einen bedeutenden Geschäftszweig, der kontinuierlich weiterentwickelt wird.

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 von dem begrenzten Wohnungsangebot in der Stadt besonders betroffen. In 2025 konnten im eigenen Wohnungsbestand 247 Mietverhältnisse und 10 fremdverwaltete Mietverhältnisse durch Mieterwechsel geschlossen werden. Zusätzlich wurden 48 Tauschwohnungen vermittelt.

Es wurden insgesamt 305 neue Mietverhältnisse begründet, von denen 10 auf fremdverwaltete Wohnungen entfielen. In der WIE 40087 Leipziger Str. 15a gab es 2 Erstbezüge in 2025. In der WIE 40086 Brandenburger Str. 9a+9b gab es 48 Erstbezüge in 2025. Somit verbleiben 245 Neuvermietungen, was einer Fluktuationsrate von 5,47 % (Vorjahr 5,40 %) entspricht, bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand.

Wohnungssuchende

Die Nachfrage nach geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr ungebrochen hoch und überstieg erneut deutlich das verfügbare Angebot.

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 2025 registrierte die WOBAK insgesamt 3.544 eingegangene Wohnungsgesuche. Die Neubewerbungen lagen zum Bilanzstichtag bei 1.382 (Vorjahr 1.507). Die

Zahl der Tauschanträge beträgt 139 (Vorjahr 99).

Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Zum Stichtag waren 68 Vollzeitkräfte und 16 Teilzeitkräfte bei der WOBAK tätig (Vorjahr: 63 Vollzeitkräfte und 15 Teilzeitkräfte).

Auch im Berichtsjahr konnten 4 Ausbildungsplätze besetzt werden. Diese umfassen eine Auszubildende bzw. einen Auszubildenden im Beruf Immobilienkauffrau/-mann sowie 3 Auszubildende im Ausbildungsberuf Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement.

Vorausschau

Die WOBAK bleibt weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftsfähigkeit ausgerichtet.

Im Berichtsjahr 2025 konnte auf dem Grundstück im

Eigentum der WOBAK das Neubauprojekt Brandenburger Straße 9a + b fertiggestellt werden. Dieses Projekt umfasst 48 Wohnungen. Weitere Projekte sind in der Planung bzw. Entstehung:

• Geplante Fertigstellungen in 2026:

- Dresdner Straße (2. Bauabschnitt) 16 Wohnungen

• Geplante Baubeginne in 2026:

- Bücklepark Cluster D 198 Wohnungen und
2 Gewerbeeinheiten

• Geplante Baubeginne in 2026:

- Schwaketenstraße 30 Wohnheimplätze
(Wohnheim für Auszubildende)

• Bauvorhaben in der Projektvorbereitung:

- Marienweg 67 Wohnungen
- Brühläcker (1. Bauabschnitt) 18 Wohnungen

I. Lagebericht

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zu Beginn des Berichtsjahres wurde ein Jahresüberschuss von 3,07 Mio. € prognostiziert. Das tatsächliche Ergebnis beläuft sich mit 3,68 Mio. € auf einen um 0,61 Mio. € höheren Überschuss als erwartet. Maßgeblich für diese positive Abweichung gegenüber der Planung waren insbesondere höhere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

das Anlagevermögen investiert, dies betrifft die begonnenen Bauprojekte Brandenburger Straße und Dresdner Straße und Objektkäufe Leipziger Straße 10-16 und Buhlenweg 32b, sowie den Kauf des Erbbaugrundstückes Bulachweg 2-16.

Um unsere Bauvorhaben betriebswirtschaftlich zu finanzieren, wird auf Fremdkapital zugegriffen. Für das Objekt Brandenburger Str. wurde das beantragte Dar-

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva			
Anlagevermögen	290.546.586 €	94,33%	284.670.054 €
Umlaufvermögen	17.453.947 €	5,67%	16.361.841 €
	308.000.533 €	100,00%	301.031.895 €
Passiva			
Eigenkapital insgesamt	76.736.557 €	24,91%	71.374.283 €
Rückstellungen	1.197.894 €	0,39%	1.690.705 €
Langfristige Verbindlichkeiten	150.987.157 €	49,02%	152.369.422 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	73.280.222 €	23,79%	69.780.197 €
Passive Rechnungsabgrenzung	5.798.702 €	1,88%	5.817.287 €
	308.000.533 €	100,00%	301.031.895 €

Das Berichtsjahr wird per 31.12.2025 mit einer Bilanzsumme i. H. v. 308.000.533,27 € (Vorjahr 301.031.894,57 €) und einen Jahresüberschuss i. H. v. 3.682.273,91 € (Vorjahr 3.788.879,64 €) abgeschlossen.

13,50 Mio. € wurden insgesamt im Geschäftsjahr 2025 in

lehen weiter abgerufen, weitere Darlehen wurden bei den örtlichen Banken zur Finanzierung der Objekterwerbe und des Grundstückskaufes aufgenommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich um 3.261.748,51 € auf 180.761.205,44 € (Vorjahr 177.499.456,93 €).

Unternehmensleistung			
Entstehung		Verwendung	
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	43.576.496,10 €	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.929.711,76 €
Sonstige Umsatzerlöse	531.100,70 €	Personal- und Sachaufwendungen	7.721.393,20 €
Andere Erträge	-535.917,01 €	Abschreibungen auf Sachanlagen	7.573.148,70 €
Finanzerträge	257.789,55 €	Zinsaufwendungen	2.517.925,19 €
		Steuern	1.405.016,58 €
		Jahresüberschuss	3.682.273,91 €

Die Eigenbestandsverwaltung erwirtschaftete einen Umsatz von 43.576.496,10 € (Vorjahr 40.075.506,57 €). Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten durch allgemeine Mieterhöhungen und höheren Abrechnungsergebnissen aus der Betriebskostenabrechnung um 3,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Die Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen fällt etwas höher aus, und zwar wurden 7.573.148,70 € (Vorjahr 7.505.165,97 €) verbucht.

All diese Faktoren trugen zur Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses von 3.682.273,91 € 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

	2025	2024
bedeutsame Leistungsindikatoren		
Eigenkapitalquote	24,9%	23,7%
Eigenkapitalrentabilität	4,8%	5,3%
EBITDA	14,406,3 Mio €	14,402,5 Mio €
Fluktuationsrate	5,47%	5,40%

Die WOBAK überwacht dauerhaft eine Reihe wesent-

licher finanzieller und nichtfinanzieller Leistungsindikatoren, um die wirtschaftliche Entwicklung und die operative Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu steuern. Die Indikatoren lagen im Berichtsjahr insgesamt im erwarteten Korridor und bestätigten die stabile Unternehmensentwicklung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote: Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Jahr 2025 auf 24,9 % (Vorjahr: 23,7 %) und wird für das Geschäftsjahr 2026 voraussichtlich weiter auf 25,5 % ansteigen. Der kontinuierliche Anstieg stärkt die Bilanzstruktur und unterstreicht die solide Finanzierungsbasis der Gesellschaft.

Eigenkapitalrentabilität: Die Eigenkapitalrentabilität verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 moderat auf 4,8 % (Vorjahr: 5,3 %). Für 2026 wird ein weiterer Rückgang prognostiziert.

EBITDA: Das operative Ergebnis blieb auf einem stabilen Niveau. Mit 14,406 Mio. € im Jahr 2025 lag der Wert nahezu auf Vorjahreshöhe (14,402 Mio. €). Für das Jahr 2026 wird mit 14,155 Mio. € ein leicht niedrigeres, aber weiterhin solides EBITDA erwartet. Damit bestätigt sich die grundsätzliche Ertragskraft des Bestandsportfolios.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Fluktuationsrate: Die Fluktuationsrate entwickelte sich weiterhin stabil. Im Jahr 2025 lag sie bei 5,47 % und damit nur geringfügig über dem Vorjahreswert von 5,40 %. Für 2026 wird mit einer Fluktuationsrate von 5,50 % gerechnet. Das konstante Niveau zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach dem Wohnungsangebot der WOBAK sowie die Marktverhältnisse in Konstanz.

I. Lagebericht

3. Prognosebericht

In Konstanz besteht weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment. Mit ihren bestehenden und geplanten Bauvorhaben trägt die WOBAK durch eine bewusst sozial durchmischte Struktur maßgeblich zur Entspannung des Marktes bei. Die Nachfrage nach diesen Wohnungsangeboten wird unverändert hoch bleiben. Vor diesem Hintergrund ist auch künftig nicht von nachfragebedingtem Leerstand auszugehen, da sich die grundlegenden Marktbedingungen voraussichtlich nicht wesentlich verändern werden.

Mit der Verabschiedung des Wirtschafts- und Finanzplans für das Geschäftsjahr 2026 hat der Aufsichtsrat am 3. Dezember 2025 die Grundlage für die weitere erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens geschaffen.

Die Geschäftsleitung erwartet im laufenden Geschäftsjahr einen weiteren Anstieg der Umsatzerlöse von ca. 0,6 Mio. €. Wesentliche Treiber hierfür sind höhere Mieterträge sowie steigende Verwaltungsgebühren infolge von Anpassungen und Neuzugängen. Gleichzeitig wird der bestehende Modernisierungskatalog konsequent weiter umgesetzt, um den Wohnungsbestand bedarfs- und umweltgerecht zu erhalten und die langfristige Marktfähigkeit des Portfolios zu sichern.

Das geplante Investitionsvolumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beläuft sich auf rund 9,02 Mio. €. Trotz der deutlichen Ausweitung der Investitionstätigkeit wird für das Geschäftsjahr 2026 ein Jahresergebnis von 2,54 Mio. € erwartet. Auf dieser Basis ergibt sich eine prognostizierte Eigenkapitalquote von etwa 25,5% sowie eine Eigenkapitalrendite von rund 3,2%. Das EBITDA wird für das Geschäftsjahr 2026 auf 13,93 Mio. € prognostiziert.

Hinsichtlich der Fluktuationsrate ist von einem Wert von etwa 5,5% auszugehen.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Gesamtwirtschaft bleibt trotz rückläufiger Inflationsraten weiterhin spürbar belastet. Zudem bleibt das Zinsumfeld angespannt, während geopolitische Konflikte – insbesondere der anhaltende Ukraine-Krieg sowie der neu hinzugekommene Iran-Konflikt – das wirtschaftliche Umfeld zusätzlich beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Mieterschaft auch künftig erheblich von finanziellen Mehrbelastungen betroffen sein wird und die Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber der WOBAK zunehmend unter Druck geraten kann.

Auch die WOBAK bleibt von den aktuellen Entwicklungen nicht unberührt. Solange das Zinsniveau in Verbindung mit den weiterhin hohen Baukosten zu negativen Projektrenditen führt, wird dies die Bauaktivität spürbar einschränken.

Die Dynamik der aktuellen Entwicklungen erschwert weiterhin eine verlässliche Einschätzung der künftigen Auswirkungen. Entsprechend ist auch künftig mit bestimmten Risiken zu rechnen. Dazu zählen insbesondere Verzögerungen bei geplanten Einnahmen, mögliche Anstiege der Mietausfälle sowie Risiken aus verspäteten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Diese können zudem durch weitere Kostensteigerungen zusätzlich verstärkt werden.

Der geschäftliche Erfolg der WOBAK hängt maßgeblich von der aktuellen und zukünftigen Nachfrageentwicklung auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt ab. Daher beobachten sowohl die Geschäftsführung als auch die Stabsstelle Unternehmenssteuerung und Controlling den Markt kontinuierlich. Durch ihre analytischen Auswertun-

gen können relevante Veränderungen frühzeitig erkannt und in die strategische Unternehmensplanung sowie in zukünftige Entscheidungen gezielt einbezogen werden. In der Hausbewirtschaftung konzentriert sich die WOBAK insbesondere auf die Prävention zweier wesentlicher Risiken: dem Entstehen von Leerstand sowie einem möglichen Rückgang der Umsatzerlöse infolge sinkender Nachfrage oder eines nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsangebots. Ergänzende, nachgeordnete Risiken – wie etwa Zahlungsstromschwankungen – werden durch klar definierte mietvertragliche Zahlungskonditionen wirksam gesteuert.

Da die Stadt Konstanz zu den wachsenden Ballungs- und Verdichtungsräumen zählt, geht die WOBAK gemeinsam mit den Verbänden und Vereinigungen der Wohnungswirtschaft weiterhin von einer stabilen Wohnraumnachfrage aus. Um die Vermietbarkeit des Bestands dauerhaft sicherzustellen, führt die WOBAK kontinuierlich nachhaltige und planmäßige Modernisierungsmaßnahmen durch und hält ihre Liegenschaften technisch auf dem aktuellen Stand. Energetische Modernisierungen werden dabei durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln sowie aus dem laufenden Cashflow finanziert.

Dadurch werden die für den Unternehmenserfolg erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, denn die Attraktivität des Wohnungsbestands zeigt sich insbesondere in der hohen Zahl registrierter Wohnungsgesuche sowie dem nicht vorhandenen Leerstand. Angesichts des äußerst geringen Angebots an freiwerdenden Mietwohnungen in Konstanz rechnet die WOBAK daher nicht mit einer spürbaren Erhöhung der prognostizierten Fluktuationsquote.

Unsere wirtschaftliche Stabilität ermöglicht es uns, den Wohnungsbestand durch die Realisierung der projektierten Neubauvorhaben weiter auszubauen. Darin sehen wir die Chance, zusätzlichen Wohnraum für breite

Bevölkerungsschichten zu schaffen und damit sowohl dem bestehenden Nachfragüberhang als auch der angespannten Marktsituation in Konstanz aktiv entgegenzuwirken.

Eine der größten Herausforderungen stellen die deutlich gestiegenen Baukosten dar, die aus strenger werdenden baurechtlichen Vorgaben, erhöhten energetischen Anforderungen sowie der anhaltend hohen Bauaktivität resultieren. Auch künftig ist nicht mit einer Entspannung zu rechnen; vielmehr gehen Marktbeobachtungen von weiter steigenden Kosten aus. Dies erschwert es zunehmend, Neubauprojekte wirtschaftlich umzusetzen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Dasselbe gilt für die Herstellung von Wohneigentum. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Vergabe von Bauleistungen erst nach einer sorgfältigen Wirtschaftlichkeitsprüfung der eingegangenen Angebote. Parallel dazu stellt die Finanzierung der Projekte eine wachsende Herausforderung dar: Die Investitionsvolumina steigen kontinuierlich, Kreditinstitute fordern zunehmend höhere Eigenkapitalanteile, und zugleich wurden öffentliche Fördermittel insbesondere im Neubau reduziert. Diese Rahmenbedingungen wirken sich insgesamt ungünstig auf die zukünftige Wohnraumversorgung aus. In der Folge können sich zeitliche Verzögerungen sowie Kostensteigerungsrisiken aus der Neubautätigkeit negativ auf die Prognosen von Eigenkapitalquote und Eigenkapitalrendite auswirken.

Darüber hinaus ist weiterhin mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung sowie die Stabsstelle Unternehmenssteuerung und Controlling verfolgen die Marktentwicklungen fortlaufend, um potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren. Auf Basis des etablierten Risikomanagementsystems werden bei Bedarf geeignete Maßnahmen ergriffen, um den identifizierten Risiken wirksam zu begegnen.

I. Lagebericht

Sollte der Trend steigender Energiekosten infolge des Ukraine- und Iran-Kriegs anhalten oder sich weiter verstärken, besteht das Risiko, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter – insbesondere von Einpersonenhaushalten und Alleinerziehenden in größeren Wohnungen – übersteigt. Dies könnte kurzfristig zu Erlösausfällen führen. Mit ihrer Strategie der energetischen Modernisierung unter Nutzung öffentlicher Förderprogramme verfolgt die WOBAK daher konsequent das Ziel, den Anstieg der Betriebskosten langfristig zu begrenzen. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Gesamtbelastung für Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen trotz dieser Maßnahmen weiter steigen wird.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der bisherige Pfad einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit neu bewertet werden muss. Insbesondere wird deutlich, dass Maßnahmen erforderlich sind, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas spürbar reduzieren. Diesen Aspekt hat die WOBAK bereits in die Aufstellung ihrer Klimastrategie integriert.

Die wirtschaftliche Durchführung von Bauvorhaben erfordert weiterhin den Rückgriff auf zentrale Finanzierungsbausteine wie das Bauträgergeschäft sowie weitere wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen. Im Bauträgergeschäft bestehen erhebliche Risiken insbesondere in einer möglichen Verschlechterung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie in der Überschreitung von Kostenansätzen und Bauzeiten.

In den eigenen Gewerbeeinheiten der WOBAK wurde zum Bilanzstichtag kein Leerstand verzeichnet. Da die Gewerbevermietung lediglich 5,95 % der jährlichen Mieterträge ausmacht, wird das Unternehmensergebnis durch sie untergeordnet beeinflusst.

Zum Bilanzstichtag sowie im ersten Quartal des laufenden

Geschäftsjahres wurden keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken ermittelt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Chancen und Risiken im Geschäftsjahr 2026 in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Sollten die beschriebenen Einflussfaktoren im Verlauf des Geschäftsjahres 2026 wirksam werden, ist lediglich mit geringfügigen Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis zu rechnen.

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. Dieser liegt seit Juni 2025 unverändert bei 2 %. Somit muss weiterhin mit einem höheren Zinsniveau ausgegangen werden, als bis Anfang 2022. Auslaufende Zinsbindungen bei der WOBAK werden somit mit höheren Zinsvereinbarungen abgeschlossen. 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 Vermögens-

zum Geschäftsjahr 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

gegenstände, 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 13,50 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 Cash-flow zu jeder Zeit aus, die planmäßigen Tilgungen zu erwirtschaften.

Konstanz, den 2. März 2026

Die Geschäftsführung



Jens-Uwe Götsch

II. Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva		31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Linzenzen und Rechte	8.350,78 €		45.466,85 €
		8.350,78 €	45.466,85 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	253.805.949,15 €		235.966.602,78 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	11.505.845,90 €		11.513.851,35 €
3. Grundstücke ohne Bauten	20.271.540,23 €		19.016.127,63 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	221.080,09 €		185.990,04 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	986.467,63 €		1.064.588,72 €
6. Anlagen im Bau	1.482.919,49 €		14.625.930,94 €
7. Bauvorbereitungskosten	2.012.682,71 €		1.139.193,03 €
8. geleistete Anzahlungen	0,00 €		860.552,44 €
		290.286.485,20 €	284.372.836,93 €
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 €
		290.546.585,98 €	284.670.053,78 €
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 €		170.767,26 €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00 €		0,00 €
4. Unfertige Leistungen	10.927.500,42 €		11.965.480,64 €
5. Andere Vorräte	0,51 €		0,51 €
		11.529.105,36 €	12.567.085,58 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	30.485,64 €		21.329,89 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.425,67 €		3.976,83 €
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	1.487.874,98 €		611.170,14 €
		1.529.786,29 €	636.476,86 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.377.361,47 €		646.397,11 €
2. Bausparguthaben	3.017.694,17 €		2.511.881,24 €
		4.395.055,64 €	3.158.278,35 €
		17.453.947,29 €	16.361.840,79 €
Bilanzsumme		308.000.533,27 €	301.031.894,57 €

14 | 15

II. Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

	2025		2024	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.576.496,10€		40.075.506,57 €	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €	
c) aus Betreuungstätigkeit	370.094,84 €		510.711,86 €	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.005,86 €		159.879,23 €	
		44.107.596,80 €		40.746.097,66 €
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
		-1.037.980,22 €		2.720.009,34 €
3. andere aktivierte Eigenleistungen				
		58.000,00 €		67.140,00 €
4. sonstige betriebliche Erträge				
		444.063,21 €		55.126,74 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	20.920.504,70 €		21.041.818,20 €	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.016,36 €		10.099,57 €	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.190,70 €		1.545,58 €	
		20.929.711,76 €		21.053.463,35 €
6. Rohergebnis				
		22.641.968,03 €		22.534.910,39 €
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.683.648,87 €		4.361.709,15 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung	1.354.411,33 €		1.204.944,98 €	
davon für Altersvorsorge (Vorjahr)	378.513,84€ (342.363,26 €)	6.038.060,20 €		5.566.654,13 €
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen				
		7.573.148,70 €		7.505.165,97 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
		1.683.333,00 €		1.826.462,24 €
10. Erträge aus Beteiligungen				
	245.000,00 €		245.000,00 €	
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen				
	180,00 €		185,00 €	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	0,00 € (0,00 €)	257.789,55 €		265.471,70 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	8.950,00 € (13.829,00 €)	2.517.925,19 €		2.287.180,06 €
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag				
		645.762,85 €		740.431,33 €
15. Ergebnis nach Steuern				
		4.441.527,64 €		4.874.488,36 €
16. Sonstige Steuern				
		759.253,73 €		1.085.608,72 €
17. Jahresüberschuss				
		3.682.273,91 €		3.788.879,64 €

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.

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 zugegangene 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.

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

II. Jahresabschluss

Anhang

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

gen 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.

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	424.802.043,84 €	8.086.779,29 €	0,00 €	16.541.924,39 €	449.430.747,52 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	17.618.885,61 €	17.774,44€	0,00 €	476.000,00 €	18.112.660,05 €
Grundstücke ohne Bauten	19.016.127,63 €	0,00 €	0,00 €	1.255.412,60 €	20.271.540,23 €
Technische Anlagen + Maschinen	606.981,81 €	0,00 €	0,00 €	67.404,09 €	674.385,90 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.904.684,02 €	183.340,00 €	109.627,16 €	0,00 €	3.978.396,86 €
Anlagen im Bau	14.625.930,94 €	1.966.729,47 €	0,00 €	-15.109.740,92 €	1.482.919,49 €
Bauvorbereitungskosten	1.139.193,03 €	3.243.937,40 €	0,00 €	-2.370.447,72 €	2.012.682,71 €
Geleistete Anzahlungen	860.552,44 €	0,00 €	0,00 €	-860.552,44 €	0,00 €
Σ Sachanlagen	482.574.399,32 €	13.498.560,60 €	109.627,16 €	0,00 €	495.963.332,76 €
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	483.489.322,02 €	13.498.560,60 €	109.627,16 €	0,00 €	496.878.255,46 €

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	31.12.2025	31.12.2024
617.705,85 €	37.116,07 €	0,00 €	0,00 €	654.821,92 €	8.350,78 €	45.466,85 €
617.705,85 €	37.116,07 €	0,00 €	0,00 €	654.821,92 €	8.350,78 €	45.466,85 €
188.835.441,06 €	6.789.357,31 €	0,00 €	0,00 €	195.624.798,37 €	253.805.949,15 €	235.966.602,78 €
6.105.034,26 €	501.779,89 €	0,00 €	0,00 €	6.606.814,15 €	11.505.845,90 €	11.513.851,35 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.271.540,23 €	19.016.127,63 €
420.991,77 €	32.314,04 €	0,00 €	0,00 €	453.305,81 €	221.080,09 €	185.990,04 €
2.840.095,30 €	212.581,39 €	60.747,46 €	0,00 €	2.991.929,23 €	986.467,63 €	1.064.588,72 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.482.919,49 €	14.625.930,94 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.012.682,71 €	1.139.193,03 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	860.552,44 €
198.201.562,39 €	7.536.032,63 €	60.747,46 €	0,00 €	205.676.847,56 €	290.286.485,20 €	284.372.836,93 €
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 €
198.819.268,24 €	7.573.148,70 €	60.747,46 €	0,00 €	206.331.669,48 €	290.546.585,98 €	284.670.053,78 €

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%	14.444.179,52 €	682.266,88 €	31.12.2024

Kapitalrücklagen

Die Stadt Konstanz hat ein Grundstück eingebracht. Die Kapitalrücklage erhöht sich 1,68 Mio €.

Unfertige Leistungen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 10.928 T€ (Vorjahr 11.965 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 2025:	152 T€
• Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, etc.):	170 T€
• Grunderwerb mit Rentenverpflichtungen:	197 T€
• Gewährleistungsverpflichtungen:	10 T€
• Gewährleistungsverpflichtung nicht abgenommenes Gemeinschaftseigentum aufgrund geänderter Rechtsprechung 2013:	610 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	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	180.761.205,44 €	6.999.345,96 €	30.496.795,14 €	143.265.064,34 €	154.491.134,18 €	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(177.499.456,93 €)	(7.068.376,47 €)	(26.281.964,55 €)	(144.149.115,91 €)	(153.120.130,71 €)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.133.109,61 €	8.418.193,42 €	1.992.823,37 €	7.722.092,82 €	0,00 €	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	(21.175.801,02 €)	(10.962.691,39 €)	(1.992.803,44 €)	(8.220.306,19 €)	(0,00 €)	
Erhaltene Anzahlungen	13.998.895,73 €	13.998.895,73 €				
(Vorjahr)	(12.387.051,32 €)	(12.387.051,32 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung						
aus Vermietung	5.848.300,74 €	443.721,52 €	5.404.579,22 €			
(Vorjahr)	(5.825.416,77 €)	(533.247,45 €)	(5.292.169,32 €)			
aus Grundstücksverkäufen	0,00 €	0,00 €				
(Vorjahr)	(0,00 €)	(0,00 €)				
aus Betreuungstätigkeit	1.010.601,39 €	1.010.601,39 €				
(Vorjahr)	(991.785,69 €)	(991.785,69 €)				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.589.294,38 €	3.589.294,38 €				
(Vorjahr)	(3.262.168,19 €)	(3.262.168,19 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	925.972,09 €	925.972,09 €	0,00 €			
(Vorjahr)	(1.007.939,14 €)	(429.439,14 €)	(578.500,00 €)			
Σ Verbindlichkeiten	224.267.379,38 €	35.386.024,49 €	37.894.197,73 €	150.987.157,16 €	154.491.134,18 €	
(Vorjahr)	(222.149.619,06 €)	(35.634.759,65 €)	(34.145.437,31 €)	(152.369.422,10 €)	(153.120.130,71 €)	

II. Jahresabschluss

Anhang

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

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2025	Vorjahr
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.425,65 €	3.976,83 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.118.508,92 €	0,00 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
a) aus Darlehen	17.963.109,61 €	10.711.298,13 €
b) aus Liquiditätsverbund	0,00 €	2.294.502,89 €
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	-5.349,78 €	15.155,19 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	749.524,40 €	841.524,08 €

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten in Höhe von € 7,75 Mio enthalten, die gegenüber Beteiligungsunternehmen bestehen (BHS).

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

Die Minderung zum Vorjahr beruht auf den nicht mehr anfallenden Kabelgebühren, geringeren Ansatz von Heizkosten und der Grundsteuer.

Sonstige betriebliche Erträge

Es wurden 302T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 69 T€ Zuschüsse des Bundes für Baumaßnahmen, die als Instandhaltungsaufwand verbucht wurden, verbucht.

Erträge aus Beteiligungen

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

Sonstige Steuern

326T€ weniger Kosten, der durch die Grundsteuerreform erstmalig abgerechnete Grundsteueraufwand ergaben einen geringeren Aufwand als im Vorjahr.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnisse	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	10
Technische Mitarbeiter	11	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	31	0
	68	16

Auszubildende	4
Immobilienkauffrau/-mann	1
Kauffrau/-mann für Büromanagement	3

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Konstanz 100 %

Aufsichtsrat

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 Bezüge in Höhe von 36.200 €.

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. 16 T€ (Vorjahr 46 T€) und im Anlagevermögen i. H. v. 1.483 T€ (Vorjahr 3.333 T€). Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen, mit einer Restlaufzeit von durchschnittlich 29,85 Jahren, i. H. v. jährlich 301 T€ (Vorjahr 282T€).

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind im 1. Quartal 2026 keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

- Abschlussprüfungsleistungen 41,0 T€.

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die WOBAK schließt ihre Bücher mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.682.273,91 € ab. Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss vollständig in den anderen Gewinnrücklagen zu verbuchen.

Konstanz, den 02. März 2024

Die Geschäftsführung


Jens-Uwe Götsch

III. Bestätigungsvermerk

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2025 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde per 13. März 2026 erteilt.

Stuttgart, den 13. März 2026

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

gez.
Schober
Wirtschaftsprüfer

IV. Bericht des Aufsichtsrats

Die alleinige Gesellschafterin der WOBAK, die Stadt Konstanz, fasste die Beschlüsse der ordentlichen Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2025 im schriftlichen Verfahren. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden gemäß der Satzung im Aufsichtsrat bzw. im Gemeinderat der Stadt Konstanz vorberaten.

Im Berichtsjahr 2025 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 2024 und die Genehmigung des Wirtschafts- und Finanzplans 2026 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2030. Darüber hinaus wurden allgemeine Finanzierungsfragen der WOBAK, Neubauprojekte, Ankäufe, Modernisierungen und Instandhaltungen diskutiert und entschieden. Die Planung des Unternehmens für die nächsten zehn Jahre war ebenso ein Schwerpunkt in der Arbeit des Aufsichtsrats wie die wirtschaftlichen Aspekte von Vermietung und Planung, die Wohnungsbewerbungen und -vergaben, die Maßnahmen des Unternehmens auf dem Weg zur Klimaneutralität 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 2025 wurde vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 316 HGB, einschließlich der Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz geprüft. Für den Lagebericht und Jahresabschluss 2025 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Lageberichts und Jahresabschlusses 2025 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 2025. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Lagebericht und Jahresabschluss 2025 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. Personell blieb der Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2025 unverändert.

Konstanz, den 06. Mai 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Uli Burchardt
Oberbürgermeister

Impressum

Herausgeber:

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch

Redaktionsteam:

Susanne Deggelmann, 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
www.werbezentrum-bodensee.de

Bilder:

© Werbezentrum Bodensee



