

Sitzung des Finanz- und Verwaltungsausschusses



**Städtische
Wohnungsbaugesellschaft
Friedrichshafen**



Agenda

Kurzbericht der Geschäftsführung über 2025

Erläuterung einzelner Erfolgsparameter

Vorstellung Jahresabschluss 2025

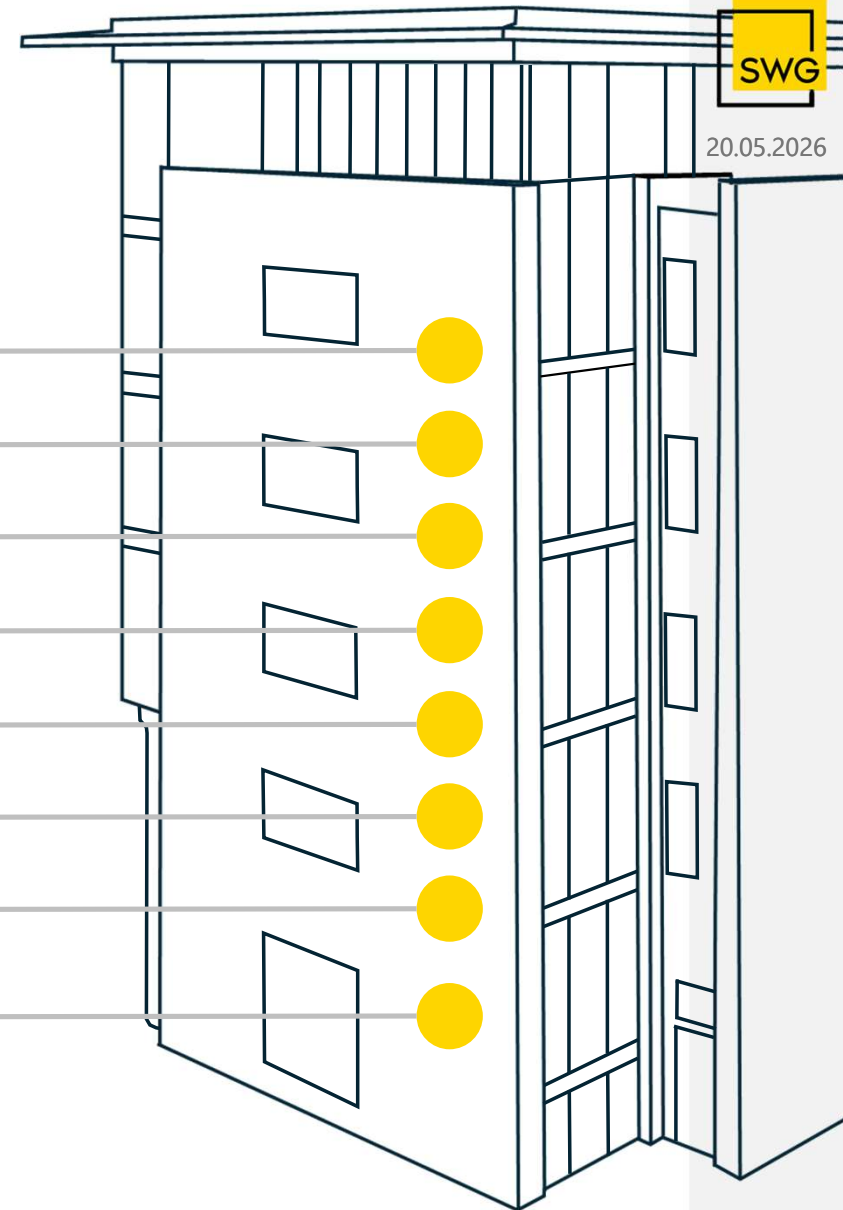
Aktuelle Entwicklung, Rentabilität und Cashflow für Neubau

Neubau – was machen bzw. planen wir?

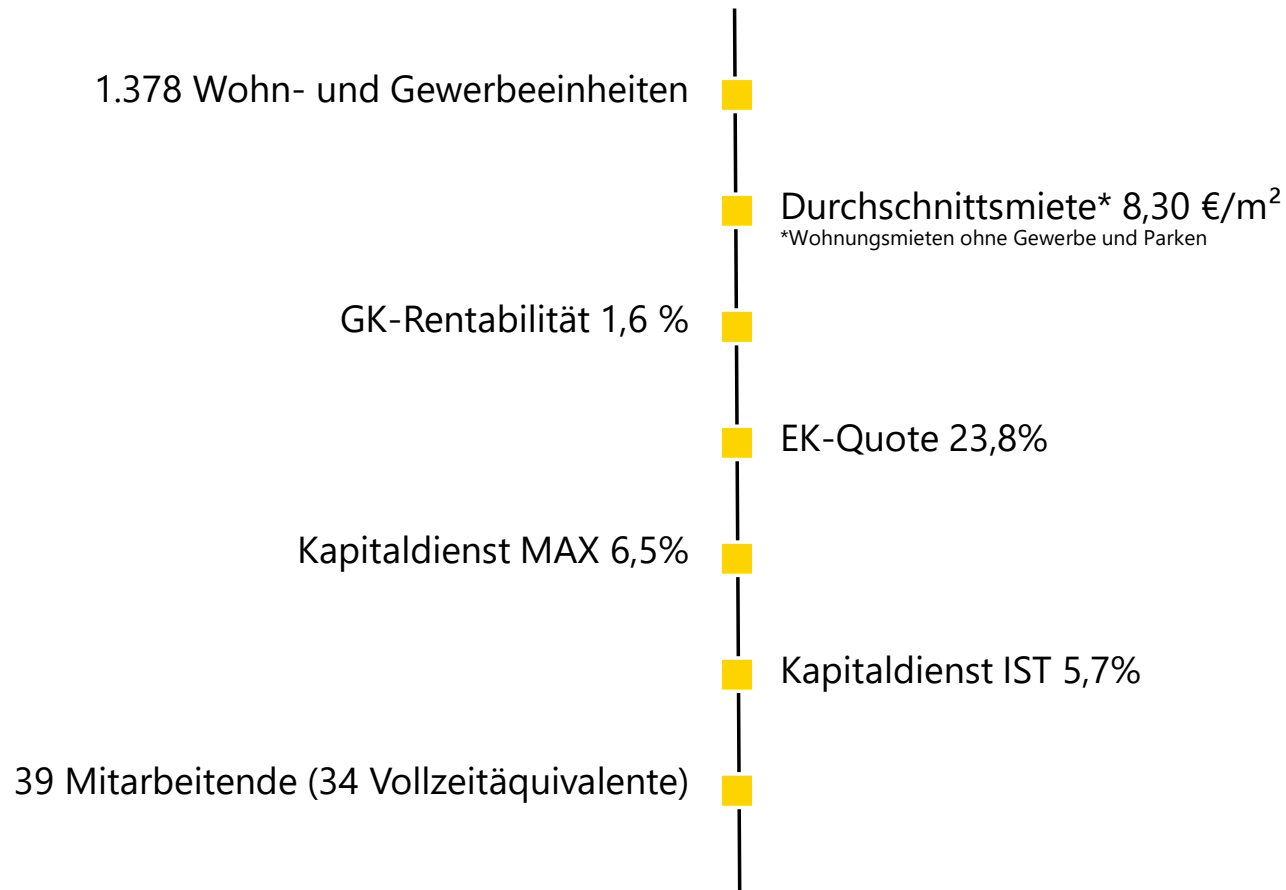
Nachhaltigkeit

Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft



Kurzbericht der Geschäftsführung über 2025

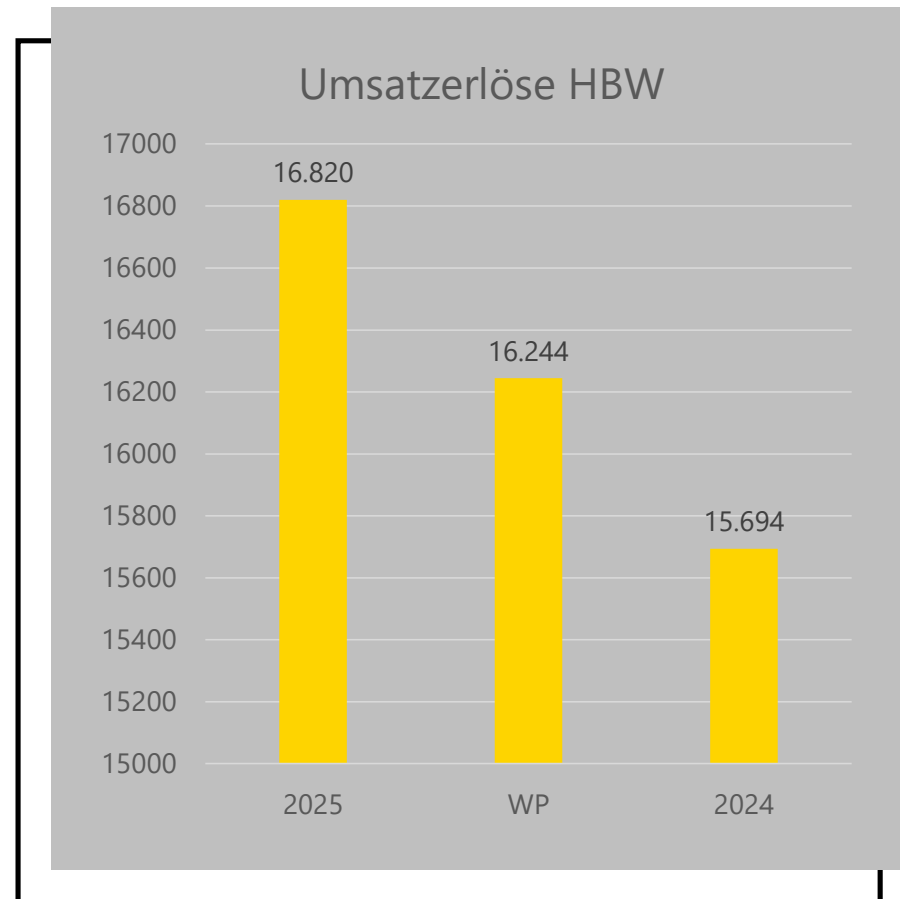


Erläuterung einzelner Erfolgsparameter

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

Positive Einflussfaktoren:

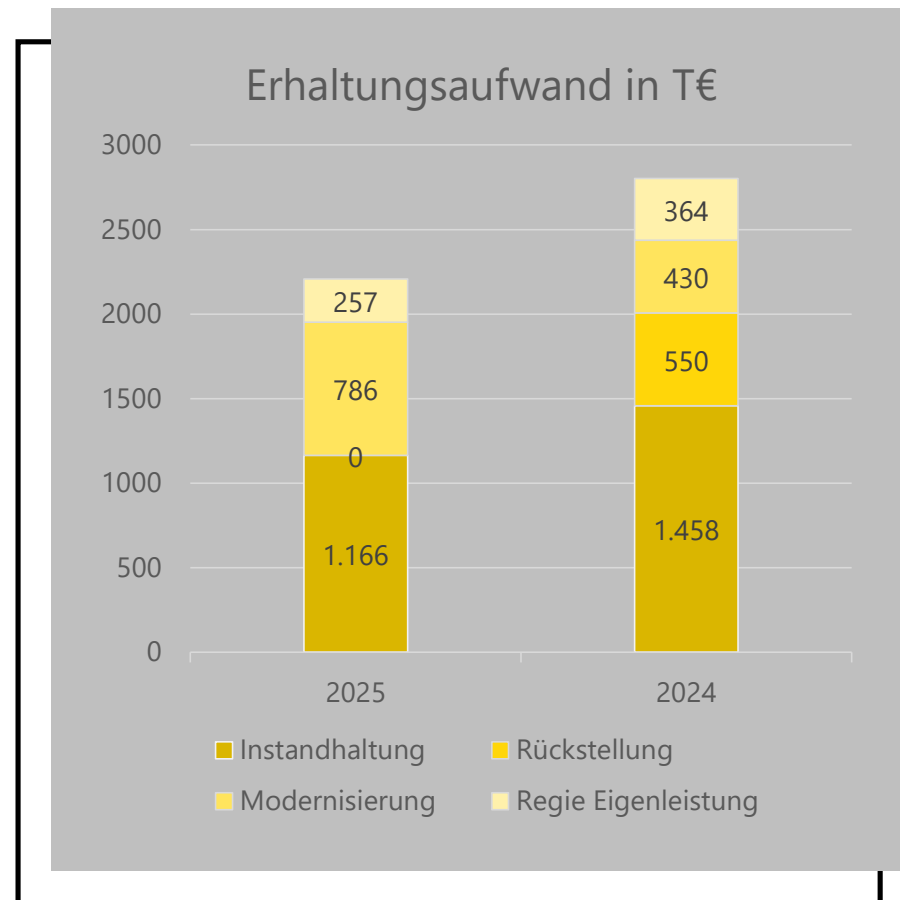
- Mieterhöhungen
- Neuvermietungen
- Geringe Leerstandsquote
- Kaum Mietausfälle



Erläuterung einzelner Erfolgsparameter

Erhaltungsaufwand für unsere Gebäude

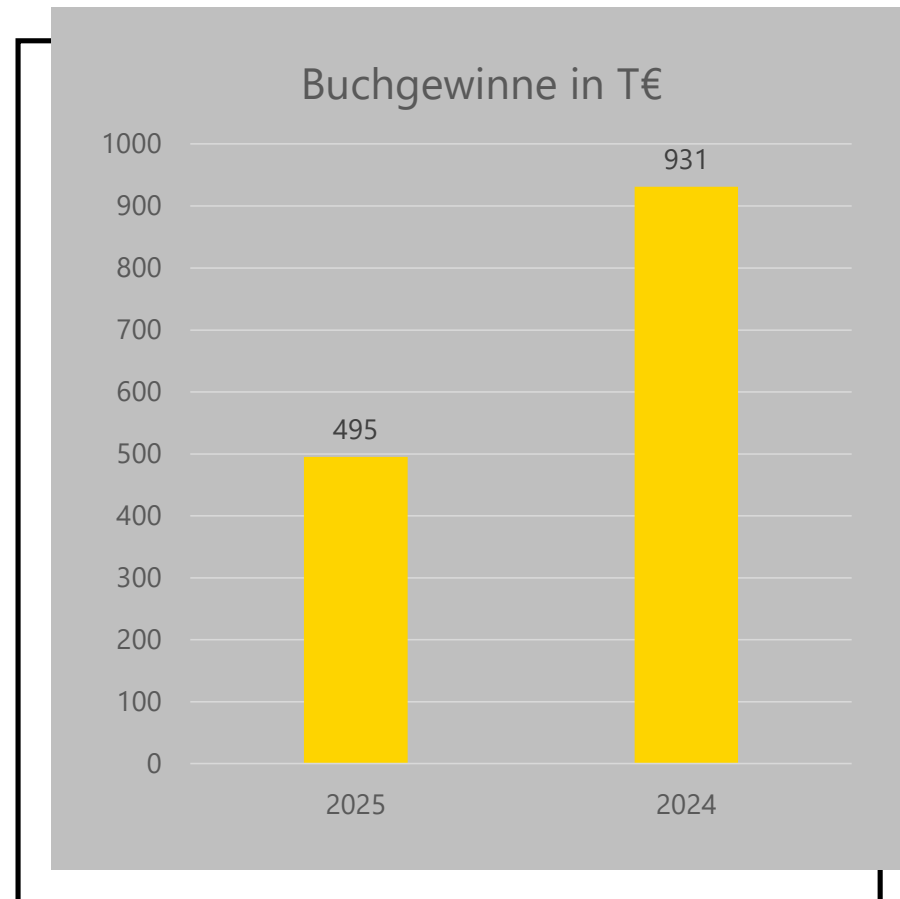
- Planmäßige Instandhaltung
 - Austausch Zirkulationsventile zur Energieeffizienzsteigerung
 - Einbau von Kalkschutzsystemen
- Instandhaltungen bei Mieterwechsel
- Sachgerechte Zuordnung des Regiebetriebes



Erläuterung einzelner Erfolgsparameter

Heben stiller Reserven

- Marktgelegenheiten bei Mieterwechsel Verkauf der Einheit Heisenbergweg 2 (Doppelhaus)
- Stärkung Kapitaldecke für Klimapfad und Modernisierungen



Vorstellung Jahresabschluss 2025

Größe	2025	2024	Veränderung
Jahresüberschuss	832.700 €	743.480 €	↑ + 89.220 €
Bilanzsumme	186.774.000 €	186.058.950 €	↓ - 715.050 €
Eigenkapitalquote	23,8 %	23,4 %	↗ + 0,4 %Pkt.
Gesamtkapitalrentabilität	1,60 %	1,45 %	↗ + 0,15 %Pkt.
Mieteinheiten	1.378	1.428	↘ - 50
Fluktuation	5,2 %	4,6 %	↗ + 0,6 %Pkt
Leerstand	0,2 %	0,2 %	→ -

Neubau – was machen bzw. planen wir?

Paulinenstraße – Friedrichshafen

20.000.000 € Investitionssumme
3.818 m² Wohnfläche
54 Wohnungen

ZUBLIN STRABAG
WORK ON PROGRESS

Immenstaader Straße – Kluftern

6.370.000 € Investitionssumme
1.271 m² Wohnfläche
19 Wohnungen

Eintrachtstraße – Friedrichshafen

2.569.100 € Investitionssumme
634 m² Wohnfläche
12 Wohnungen

dachausbau-studie
nach statischer
untersuchung
möglich

dachflächennutzung
dach wird mit
photovoltaik gedeckt

begegnung
wohnraumerweiterung durch
balkone am laubengang
und an den wohnungen -
erhöhung wohnkomfort und
belichtung

fußbodenheizung
aufgrund der niedrigen
lichten raumhöhe wird die
fußbodenheizung in den

energetische aufwertung

decke dachgeschoss und die fassade wird
(optional: nachhaltiges Material) gedämmt,
deckt an dachschindeln, die fenster

angemessene belichtung
durchgesteckte grundrisse - von den
lichtausschnitten der eingangstüren
bis zu den balkontüren

minimaler eingriff
suffizienter umgang
mit dem bestand
durch öffnung der
kleinen räume

senken der barrieren
im bestand werden barrierefreie

Lachenäcker – Kluftern

19.000.000 € Investitionssumme
3.100 m² Wohnfläche
48 (+60) Wohnungen

Nachhaltigkeit

aus Nachhaltigkeitsbericht und Planung in den nächsten Jahren

	CO₂e Emissionen 2024 [Tonnen gerundet]	Reduktion CO₂e Emissionen 2025 [Tonnen gerundet]	Reduktion CO₂e Emissionen 2026 [Tonnen gerundet]
Ehlersstraße 55 + 57	17,5	17,5	
Ehlersstraße 59 + 61	15,3		15,3
Heinrich-Heine-Straße 9*	k. A.	4,7	1,3
Mozartweg 8	23,1		23,1
Ehlersstraße 63 + 65	15,3		15,3
Ehlersstraße 67 + 69	15,3		15,3
Mühlöschstraße 9/1+2	13,3		13,2
Beethovenstraße 49	29,2		29,2
Summe	129,0	22,2	112,7

* Anschluss FW Trautenmühleweg → Schrittweise klimaneutral bis 2040. Gesamtersparnis 27 CO₂e

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnraums

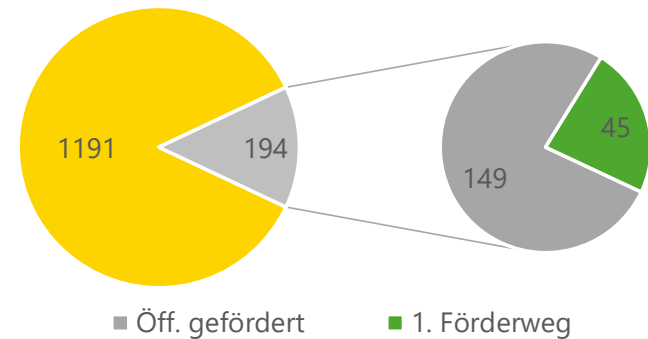
Übersicht preisgebundene Mietwohnungen

VE	Anschrift	Mietpreis- bindung bis
Einheiten gem. Satzung der Stadt Friedrichshafen vom 10.11.2008 über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen		
162	Müllerstraße 11, 13, 15 (3 Häuser mit je 7 Wohnungen)	Benennungsrecht Stadt Friedrichshafen
163	Sauerbruchweg 1, 3, 5 (3 Häuser mit je 8 Wohnungen)	Benennungsrecht Stadt Friedrichshafen
Zwischensumme		

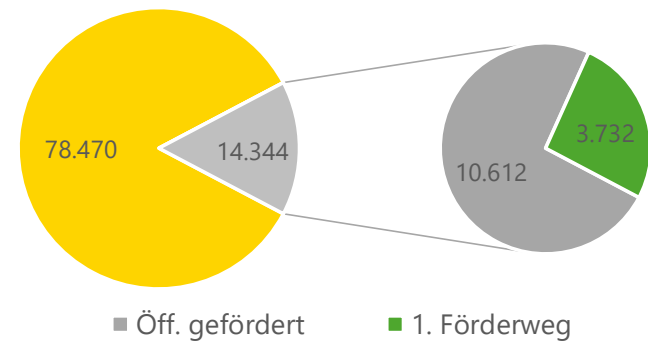
Einheiten im Rahmen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg (LWoFG)

Lise-Meitner-Straße 61,63,65,67 (Haus 61 + 63 mit je 14 226 Wohnungen; Haus 65 mit 11 Wohnungen und Haus 67 mit 7 Wohnungen)	31.01.2033
227 Neulandstr. 42, 44 ; Wittenwiesenstr. 46-48	31.10.2046
229 Fallenbrunnen 15/2, 15/3	31.05.2047
229 Fallenbrunnen 16, 16/1, 16/2	30.06.2063
225 Sandöschstr. 32, 34	30.06.2049
207 Max-Planck-Weg 3	31.07.2065
170 Heinrich-Heine-Str. 41	28.02.2066

Anzahl Wohnungen



Wohnfläche in m²



Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Rechnungsworkflow

Papierloser Rechnungsdurchgang

ERP-System

Einführung eines neuen ERP-Systems zum September geplant. Testphase läuft bereits.

Digitaler Heizungskeller

Digitale Erfassung der Heizungswertekennwerte

Immobilienmanagement System

Digitale Abbildung des Gebäudebestandes in einer Software, inkl. Klima-Roadmap

Mieterservice

Digitale Wohnungsabnahmen und -übergaben

Vielen Dank!