



Jahresabschluss

2023

Aktiva

zum 31. Dezember 2023

AKTIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		5.153,35	14.053,21
II. Sachanlagen				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.539.360,60		76.003.490,64
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.511.194,33		2.603.343,12
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	112.194,78		230.001,17
4.	Technische Anlagen und Maschinen	24.620,80		29.887,01
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.653,58		111.952,26
6.	Anlagen in Bau	12.693.421,13		683.937,78
7.	Bauvorbereitungskosten	226.173,75	89.231.618,97	898.036,97
III. Finanzanlagen				
1.	Sonstige Ausleihungen	355.169,45		664.235,99
2.	Andere Finanzanlagen	250,00	355.419,45	250,00
Anlagevermögen insgesamt			89.592.191,77	81.239.188,15
B. Umlaufvermögen				
1.	Unfertige Leistungen	3.024.001,93		2.931.275,60
2.	Andere Vorräte	21.514,70		30.907,23
			3.045.516,63	2.962.182,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	47.412,19		48.400,04
2.	Forderungen an Gesellschafter	807.462,37		977.088,25
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	915.368,13		342.643,59
			1.770.242,69	1.368.131,88
III. Flüssige Mittel				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		959.285,43	1.036.745,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.029.822,24	1.105.421,32
Bilanzsumme			96.397.058,76	87.711.669,32

Passiva

zum 31. Dezember 2023

PASSIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.500.000,00	9.500.000,00
II. Kapitalrücklage		3.387.487,00	2.773.200,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.381.000,00		3.315.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	8.555.000,00		8.205.000,00
3. Freie Rücklage	9.299.000,00	21.235.000,00	9.099.000,00
IV. Bilanzgewinn		220.257,29	204.737,45
1. Gewinnvortrag	4.737,45		710,59
2. Jahresüberschuss	631.519,84		204.026,86
3. Einstellungen in Rücklagen	- 416.000,00		0,00
Eigenkapital insgesamt		34.342.744,29	33.096.937,45
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.509.448,49		2.006.981,63
		1.509.448,49	2.006.981,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.990.380,75		46.325.194,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.072.055,41		2.189.177,17
3. Erhaltene Anzahlungen	3.404.857,60		3.254.057,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.676,45		93.326,71
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.361,97		12.180,47
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.441.788,18		574.146,90
7. Sonstige Verbindlichkeiten	54.902,98		59.728,61
davon aus Steuern: 34.381,65 € (VJ: 42.501,97 €)		60.097.023,34	52.507.812,70
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		447.842,64	99.937,54
Bilanzsumme		96.397.058,76	87.711.669,32

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.287.601,25		11.073.142,89
b) aus Betreuungstätigkeit	12.191,34		7.245,91
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.207,65		27.679,83
		11.323.000,24	11.108.068,63
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		92.726,33	87.637,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		920.530,87	1.039.274,73
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6.340.039,35		6.619.201,01
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	350,63	6.340.389,98	473,61
Rohergebnis		5.995.867,46	5.615.305,74
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.256.662,69		1.189.012,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	278.933,22		262.458,12
davon für Altersversorgung 79.390,61 € (VJ: 78.867,74 €)		1.535.595,91	1.451.470,43
6. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		2.114.430,43	1.983.675,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		764.079,60	685.276,19
8. Erträge aus sonstigen Ausleihungen		28.143,90	45.155,96
9. Zinsen und ähnliche Erträge		18.143,76	16.489,11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		759.693,64	790.182,45
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		2.019,99	- 54.749,97
12. Ergebnis nach Steuern		866.335,55	821.096,41
13. Sonstige Steuern		234.815,71	217.069,55
14. Jahresüberschuss		631.519,84	604.026,86
15. Gewinnvortrag		4.737,45	710,00
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		416.000,00	400.000,00
Bilanzgewinn		220.257,29	204.736,86

Anhang

zum Jahresabschluss 2023



A: ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnbau Stadt Lahr Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Goethestr.13 in 77933 Lahr ist beim Amtsgericht Freiburg i.Br. unter der Nummer HRB 390248 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung der Bilanzrichtlinien – Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (33,3%; lineare Methode) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird so weit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 40

Anhang

zum Jahresabschluss 2023

Jahren abgeschrieben. Neu erstellte Müll-einhausungen werden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Das im Geschäftsjahr 2013 fertig gestellte Obdachlosenheim in der Biermannstr. 3 wird unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben. Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren zugrunde gelegt. Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2 % abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden unter Zugrunde-

legung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren abgeschrieben. Die Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 4,0 % bis 33,3 % abgeschrieben. Technische Anlagen werden mit einem Abschreibungssatz von 5 % abgeschrieben.

Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden die Geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Sie wurden mit den voraussicht-

lich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Reparaturmaterialien und Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen:

Aktive Steuerlatenzen:

- Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt vielfach über dem in der



Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Passive Steuerlatenzen:

- Durch die Nutzung der steuerlichen Übertragungsmöglichkeiten stiller Reserven gemäß § 6b EStG ergeben sich in Einzelfällen niedrigere Wertansätze bei Grundstücken und Gebäuden in der Steuerbilanz.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht. Als Steuersatz wird der kombinierte Ertragssteuersatz unter Berücksichtigung des Hebesatzes der Stadt Lahr verwendet (derzeit ca. 29,5 %).

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage 1 beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.667 welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden.

C: ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN -UND VERLUSTRECHNUNG

a.) Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im als Anlage 2 beigefügten Anlagespiegel dargestellt. Die Position „Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet

die Darlehensweitergabe für die Finanzierung des Rathaus-Neubaus. Ausgewiesen wird die Darlehensrestschuld (Ursprungsbetrag 4.300.000 €). Die Laufzeit endet am 28. Februar 2025.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 3.024 beinhaltet ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Es bestehen Forderungen gegenüber Gesellschafter i.H.v. T€ 807. Die Forderungen gegenüber Gesellschafter setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen: Zum Bilanzstichtag stehen der Wohnbau Stadt Lahr GmbH vertraglich liquide Mittel in Höhe

von T€ 375 aus der Zuführung zur Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2022 zu. Die Zuführung erfolgt in 2 Raten in Höhe von T€ 375 in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 erfolgen. Ebenso sind in den Forderungen gegenüber der Gesellschafterin Zuschüsse aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Höhe von T€ 351 und Forderungen für die Erstellung eines öffentlichen Weges im Wohngebiet Kanadaring in Höhe von T€ 78 enthalten.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. In der Position ist die Abschlagszahlung eines Baukostenzuschusses an einen Energieversorger für den Ausbau der Nahwärmeversorgung im Wohngebiet Kanadaring in Höhe von T€ 1.013 enthalten.

Rücklagenpiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2023	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	2.773.200 €	614.287 € aus Kapitalerhöhung	3.387.487 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.315.000 €	66.000 € aus Jahresüberschuss 2023	3.381.000 €
Bauerneuerungsrücklage	8.205.000 €	350.000 € aus Jahresüberschuss 2023	8.555.000 €
Freie Rücklage	9.099.000 €	200.000 € aus Bilanzgewinn 2022	9.299.000 €

Es wurden im Wirtschaftsjahr 2023 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von T€ 351 gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	28.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	7.500,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	28.137,59 €
Rückstellung für aufgelaufene Überstunden	2.515,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	35.601,74 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	20.000,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	351.011,37 €
Rückstellungen für Grundsteuer – Betriebskosten	38.229,88 €
Rückstellungen für Betriebskosten	1.376,17 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	895.747,13 €
Sonstige Rückstellungen	100.000,00 €
Rückstellungen CO ₂ -Abgabe	1.329,61 €

Anhang

zum Jahresabschluss 2023

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus Sollmieten bevor Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2023 T€ 8,5 Mio. €. Aus dem Abgang von Wohnungen, Garagen und Grundstücken aus dem Anlagevermögen wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 138 erzielt. Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang T€ 27 vorgenommen. In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 13 enthalten. Kosten für die laufende und projektbezogene Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind im Geschäftsjahr im Umfang von rd. T€ 2,5 Mio. € angefallen.

Aufsichtsrat

Markus Ibert	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, stellvertr. Vorsitzender
Ilona Rompel	Rechtsanwältin
Jörg Uffelmann	Rechtsanwalt
Roland Hirsch	Kriminalhauptkommissar a. D.
Annerose Deusch	Ortsvorsteherin
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Dipl. Verwaltungswirt
Sven Täubert	Steuerberater
Markus Wurth	Stadtkämmerer
Thi Dai Trang Nyguyen	Ärztin
Lukas Oßwald	Forstwirtschaftsmeister
Hermann Kleinschmidt	Lehrer
Christine Amann-Vogt	Kauffrau

Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Echterbruch	Dipl. Betriebswirt (FH), Bankkaufmann
-------------------	---------------------------------------

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Von der Schutzklausel gem. 286 Abs. 4 HGB ist Gebrauch gemacht worden.
--

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 10.600,00 €.
--

Bechäftigte

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufmännische Mitarbeiter	13
Technische Mitarbeiter	10
Geringfügig Beschäftigte	4
Gesamtzahl	27

Von den hier aufgeführten kaufmännischen Mitarbeitern sind 4 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.





Haftungsverhältnisse / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von T€ 6.594 noch nicht abgerechnet. Es wurden Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 2 bis 4 Jahren abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 509 ergeben. Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 18 bis 83 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 1.127 ergeben. Aus Generalmietverträgen für Wohnungen, die im eigenen Namen und für eigene Rechnung der Gesellschaft vermietet werden, bestehen zum Stichtag Zahlungsverpflichtungen von T€ 481 pro Jahr. Die Restlaufzeit der Verträge bewegt sich zwischen einem und sechs Jahren.

Beihilferechtliche Angaben

Die Stadt Lahr hat die Wohnbau Stadt Lahr GmbH mit der Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse betraut. Der Betrauungsakt bezieht sich auf die Errichtung von 42 Mietwohnungen im Wohngebiet Flugplatzstraße innerhalb des 1. Bauabschnitts der Projektentwicklung „Gartenhöfe“. Die Mieten der 42 Wohnungen werden nach der Wohnungsfertigstellung unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Stadt Lahr leistet an die Wohnbau Stadt Lahr GmbH für die vorhergehend beschriebene Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von insgesamt T€ 750. Die Einzahlung erfolgt in 2 Raten in Höhe von T€ 375 in den Geschäftsjahren 2023 und 2024. In einem weiteren Betrauungsakt, der sich ebenfalls auf die Errichtung von 42 Mietwohnungen im Wohngebiet Flugplatzstraße innerhalb des 1. Bauabschnitts der Projektentwicklung „Gartenhöfe“ bezieht, leistet die Stadt Lahr an die Wohnbau Stadt Lahr für die Erbringung der beschriebenen Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse eine Sacheinlage in die Kapitalrücklage. Die im Betrauungsakt beschlossene Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse wird durch die Übertragung eines durch Veränderungsnachweis noch neu zu bildenden Grundstücks bzw. noch zu bildender Grundstücke, dessen/derer endgültige Größe derzeit noch nicht feststeht, unterstützt. Die Übertragung des Grundstücks/der Grundstücke soll als Sacheinlage in die Kapitalrücklage der Wohnbau Stadt Lahr GmbH erfolgen. Der Einlagewert bemisst sich nach der tatsächlichen Grundstücksgröße und dem von Gutachterausschuss festgelegten Grundstückswert. Für beide Betrauungsakte wurde im Vorfeld eine Kontrolle auf Überkompensation im Rahmen einer Begutachtung vorgenommen. Die laufende Überkompensationskontrolle erfolgt alle drei Jahre.

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung T€ 28.

E: VERWENDUNG BILANZGEWINN

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2023 220.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 257,29 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 1. März 2024
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Angaben in €	Stand zum 01.01.2023	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	275.561,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	275.561,21
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	275.561,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	275.561,21
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.406.797,07	- 520.884,11	191.667,96	68.849,24	0,00	0,00	108.763.094,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	3.276.507,82	730,63	2.500,00	0,00	0,00	0,00	3.274.738,45
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	230.001,17	0,00	0,00	0,00	117.806,39	0,00	112.194,78
4. Technische Anlagen und Maschinen	94.824,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.824,39
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	831.422,51	54.416,71	1,00	0,00	0,00	0,00	885.838,22
6. Anlagen in Bau	683.937,78	11.276.997,51	0,00	732.485,84	0,00	0,00	12.693.421,13
7. Bauvorbereitungskosten	898.036,97	11.665,47	0,00	0,00	683.528,69	0,00	226.173,75
Summe Sachanlagen	115.421.527,71	10.822.926,21	194.168,96	801.335,08	801.335,08	0,00	126.050.284,96
Summe Immat. VG + Sachanlagen	115.697.088,92	10.822.926,21	194.168,96	801.335,08	801.335,08	0,00	126.325.846,17
III. Finanzanlagen							
1. Sonstige Ausleihungen	664.235,99	0,00	309.066,54	0,00	0,00	0,00	355.169,45
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Summe Finanzanlagen	664.485,99	0,00	309.066,54	0,00	0,00	0,00	355.419,45
Anlagevermögen gesamt	116.361.574,91	10.822.926,21	503.235,50	801.335,08	801.335,08	0,00	126.681.265,62

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
261.508,00	8.899,86	0,00	0,00	0,00	0,00	270.407,86	5.153,35	14.053,21
261.508,00	8.899,86	0,00	0,00	0,00	0,00	270.407,86	5.153,35	14.053,21
33.403.306,43	1.966.982,85	146.555,64	0,00	0,00	0,00	35.223.733,64	73.539.360,60	76.003.490,64
673.164,70	91.567,12	1.187,70	0,00	0,00	0,00	763.544,12	2.511.194,33	2.603.343,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.194,78	230.001,17
64.937,38	5.266,21	0,00	0,00	0,00	0,00	70.203,59	24.620,80	29.887,01
719.470,25	41.714,39	0,00	0,00	0,00	0,00	761.184,64	124.653,58	111.952,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.693.421,13	683.937,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.173,75	898.036,97
34.860.878,76	2.105.530,57	147.743,34	0,00	0,00	0,00	36.818.665,99	89.231.618,97	80.560.648,95
35.122.386,76	2.114.430,43	147.743,34	0,00	0,00	0,00	37.089.073,85	89.236.772,32	80.574.702,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	355.169,45	664.235,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	355.419,45	664.485,99
35.122.386,76	2.114.430,43	147.743,34	0,00	0,00	0,00	37.089.073,85	89.592.191,77	81.239.188,15

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		Angaben in €	unter 1 Jahr (Vorjahr)	1-5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.990.380,75	3.862.057,55 (2.785.377,41)	10.991.648,41 (9.890.652,30)	38.136.674,79 (33.649.165,18)	49.764.014,43 3.226.366,32 (42.852.589,71) (3.472.605,18)	GPR* Bü** GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.072.055,41	132.635,32 (130.330,93)	501.668,88 (374.867,13)	1.437.751,21 (1.566.857,35)	2.072.055,41 (2.189.177,17)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.404.857,60	3.404.857,60 (3.254.057,95)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.676,45	103.676,45 (93.326,71)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.361,97	29.361,97 (12.180,47)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.441.788,18	1.441.788,18 (574.146,90)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	54.902,98	54.902,98 (59.728,61)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme						
lfd. Jahr	60.097.023,34	9.029.280,05	11.493.317,29	39.574.426,00	55.062.436,16	
Vorjahr	(52.507.812,70)	(6.909.148,98)	(10.382.641,19)	(35.216.022,53)	(48.514.372,06)	

* GPR = Grundpfandrechte

** Bü = Bürgschaften der Stadt Lahr



Lagebericht

A. Grundlage des Unternehmens & B. Wirtschaftsbericht

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Zweck unseres Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten. Um Eigenmittel für die Bautätigkeit zu schaffen, sind wir im Bauträgergeschäft und Mietverwaltung tätig, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften.

Ziel unseres Unternehmens ist es, auch in den kommenden Geschäftsjahren ausgeglichene bzw. leicht positive Ergebnisse zu erzielen, um den Wohnungsbestand des Unternehmens nachhaltig weiterzuentwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu gewährleisten. Zur Absicherung der Vermietbarkeit sowie zur Entwicklung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere wird auch zukünftig nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investiert. Alle Investitionen sind dabei jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte. Die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist weiterhin Kerngeschäft der Gesellschaft.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2,454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen

Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des ge-minderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

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

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

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung

um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

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

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

Die Wohnbau Stadt Lahr (Wohnbau) zählt mit ihren rund 1.300 eigenen Wohnungen zu den größten Vermietern in Lahr und im Ortenaukreis. Der Wohnungsmarkt im Ortenaukreis hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Wohnungsmieten von Neubauwohnungen und bei der Wiedervermietung von Wohnungen sind in den vergangenen Wirtschaftsjahren kontinuierlich angestiegen. Der in den vergangenen Jahren zu beobachtende signifikante Anstieg der Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Ortenaukreis ist im Jahr 2023 aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere dem Anstieg der Finanzierungskosten, nicht weiter fortgeschritten. Die Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens sind im Bereich zwischen 8,00 bis 14,00 €/m² Wohnfläche angesiedelt.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 632 (Vj. T€ 604) abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ stand ebenso im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Geschäftsjahr 2023 wie der weitere Projektfortschritt der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes „Flugplatzstraße“. Innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die soziale Stadt“ sind einzelne Maßnahmen förderfähig. Die Kosten der im Geschäftsjahr angefallenen Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet Kanadaring werden innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die soziale Stadt“ bezuschusst.

Bautätigkeit und Grundstücksentwicklung

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde im Geschäftsjahr mit der Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 71-77 begonnen. Die Modernisierungsmaßnahme wird Anfang des Geschäftsjahres 2024 abgeschlossen werden. Die ambitionierte Modernisierungstätigkeit des Immobilienbestandes wurde durch die Modernisierung der Liegenschaft Bismarckstr.41 im Geschäftsjahr 2023 weiter vorangetrieben. Die Modernisierungsmaßnahme Bismarckstr.41 wird im Geschäftsjahr 2024 beendet werden.

Unter dem Projekttitel „Gartenhöfe“ können auf dem Areal des Wohngebietes Flugplatzstr. auf den der Wohnbau Stadt Lahr GmbH und der Stadt Lahr zugreifbaren Grundstücksflächen ca. 220 Wohnungen neu entstehen, sodass die Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet Flugplatzstr. durch deren Rückbau und anschließenden Neubau verdoppelt werden könnte. Durch die Wohnbau Stadt Lahr GmbH werden in 3 Bauabschnitten 110 neue Wohnungen realisiert werden. Es ist geplant das dritte Investoren die restlichen 110 Wohnungen errichten. Mit dem Neubau von 42 Wohnungen des 1. Bauabschnittes wurde im Geschäftsjahr 2023 begonnen. Die 42 Wohnungen werden im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellt werden. Innerhalb der Pro-

jektentwicklung Gartenhöfe wurde die Planung der 78 Wohnungen des 2. Bauabschnittes im Jahr 2023 vorangetrieben. Mit dem Bau der 78 Wohnungen des 2. Bauabschnittes soll im Geschäftsjahr 2025 begonnen werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 Investitionen von rd. 13,8 Mio. € in die Modernisierung und die Instandhaltung des gesamten bestehenden Wohnungsbestandes sowie in den Neubau von Mietwohnungen getätigt. Das ursprünglich für das Jahr 2023 geplante Investitionsvolumen in Höhe von rd. 15,3 Mio. € wurde somit nicht vollständig umgesetzt.

Die Geschäftsführung der Wohnbau ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund des in einem schwierigen immobilienwirtschaftlichen Marktumfeld erzielten positiven Jahresabschlusses im in Höhe von T€ 632 zufrieden.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage wird auf Grundlage der internen Spartenrechnung dargestellt. Das Ergebnis der einzelnen Sparten enthält Aufwendungen und Erträge, die den einzelnen Sparten zuzuordnen sind.

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. T€ 51. Der Anstieg der Sollmieten resultiert wesentlich aus der im Wirtschaftsjahr 2023 erstmalig ganzjährig ertragswirksamen Auswirkung von bereits im Geschäftsjahr 2022 ausgesprochenen Modernisierungsmieterhöhungen der Liegenschaften Kanadaring 27-33, Kanadaring 37-43 und Obere Bergstr. 7. Ebenso trugen Mieterhöhungen in Zusammenhang mit Mieterwechseln zur Erhöhung der Sollmieten bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T€ 921 zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch Erträge aus dem Abgang von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens in Höhe von T€ 138 und durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Umfang von T€ 587.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2023 ein Betrag von T€ 2.498 (Vj. T€ 2.798) aufgewendet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2023 T€ 764 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 79 erhöht. Die größten betrieblichen, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb

Darstellung der Lage	2023	2022	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	€	€	€
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	1.759.600	1.321.600	438.000
Betreuungstätigkeit	12.200	7.200	5.000
Kapitaldienst	- 13.600	- 18.000	4.400
	1.758.200	1.310.800	447.400
Verwaltungskosten	- 2.057.100	- 1.805.700	- 251.400
Betriebsergebnis	- 298.900	- 494.900	196.000
Übrige Rechnung	932.400	1.044.200	- 111.800
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	633.500	549.300	84.200
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 2.000	54.700	- 56.700
Jahresüberschuss	631.500	604.000	27.500

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht



der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2023 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die angefallenen EDV-Kosten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 29 reduziert. Der Rückgang der Kapitalkosten ist durch in der bis zum Jahr 2022 anhaltenden Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten abgeschlossenen Darlehen und in dem sich im Zeitablauf verminderten Zinsanteil der Darlehensannuitäten begründet. Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH ist bestrebt, auch zukünftig die Höhe der Kapitalkosten durch ein aktives Zinsmanagement positiv zu gestalten.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von T€ 2.058,5 (Vj. T€ 1.913). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist signifikant in der Aktivierung der

Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudezeilen im Wohngebiet Kanadaring 27-43 und der Liegenschaft Obere Bergstr. 7-9 begründet.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von T€ 632 (Vorjahr T€ 604) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 35,6 % (Vj. 37,7 %) und verminderte sich um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote wird signifikant durch die erzielten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen des Unternehmens in Höhe von rd. T€ 587 und

eine Sacheinlage von Grundstücken des Gesellschafters in die Kapitalrücklage im Umfang T€ 614 beeinflusst. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 1,8 % (Vj.1,8 %) und liegt damit identisch auf dem Niveau des Vorjahres.

Für die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 13,3 Mio. € wurden Darlehen in Höhe von T€ 9.679 neu valuiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2023 T€ 55.062 € (Vj. T€ 48.514) und sind damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.548 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2023 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 959.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr in €	2023	2022
Jahresüberschuss	631.500	604.000
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.114.500	1.983.700
Abschreibungen auf Forderungen	26.900	23.300
Abnahme (Vj.; Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 497.600	- 607.500
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 142.100	- 648.300
Abnahme (Vj.; Zunahme) kurzfristiger Aktiva	3.800	- 66.800
Zunahme kurzfristiger Passiva	1.430.200	109.000
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	726.200	743.100
Steuerertrag (Vj.; Ertragssteueraufwand)	2.000	- 33.200
Ertragssteuerzahlung	- 22.900	- 80.800
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.272.500	2.026.500
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	- 14.800
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	4.000	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	184.500	1.376.100
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 12.968.200	- 5.743.300
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	309.000	292.100
Erhaltene Zinsen	33.200	46.900
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 12.437.500	- 4.043.000
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.678.900	4.587.300
Planmäßige Tilgungen	- 2.703.900	- 2.451.500
Außerplanmäßige Tilgungen	0,00	- 184.800
Gezahlte Zinsen	- 759.400	- 790.000
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen Stadt Lahr	1.257.700	0,00
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	614.300	750.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.087.600	1.911.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 77.400	- 105.500
Finanzmittelfonds zum 01.01.2023	1.036.700	1.142.200
Finanzmittelfonds zum 31.12.2023	959.300	1.036.700

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

3. Vermögenslage

Vermögenslage	2023		2022		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	89.592.000	92,9	81.239.000	92,6	8.353.000
Umlaufvermögen	5.775.000	6,0	5.368.000	6,1	407.000
Rechnungsabgrenzungsposten	1.030.000	1,1	1.105.000	1,3	- 75.000
Gesamtvermögen	96.397.000	100,0	87.712.000	100,0	8.685.000
Fremdmittel	62.054.000	64,4	54.615.000	62,3	7.439.000
Eigenkapital	34.343.000	35,6	33.097.000	37,7	1.246.000
Eigenkapital am Jahresanfang	33.097.000		31.743.000		1.354.000
Vermögenszuwachs	1.246.000	3,8	1.354.000	4,3	- 108.000

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 8.353 erhöht. Den wesentlich in die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes getätigten Investitionen in Höhe von rd. 10,8 Mio.€ stehen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Umfang von rd. 2,1 Mio. € entgegen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 407 gegenüber dem Vorjahr. Die Erhöhung ist wesentlich durch das Bestehen einer Forderung für einen Darlehenstilgungszuschuss gegenüber der Landeskreditbank Baden-Württemberg bedingt. Die Forderung wird analog zur Dar-

lehenslaufzeit bis zum Jahr 2046 monatlich aufgelöst. Der Abnahme der liquiden Mittel um T€ 77 und der Forderungen gegenüber Gesellschaftern um T€ 170 stehen die Erhöhung von unfertigen Leistungen, welche die im Geschäftsjahr 2023 umlagefähigen und damit gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten darstellen in Höhe von T€ 93 sowie das Bestehen von Forderungen aus Versicherungsgrößschäden in Höhe von T€ 109 entgegen. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind, die an einen regionalen Energieversorger für den Aufbau der Nahwärmeversorgung des Wohngebietes Kanadaring gezahlten Baukostenzuschüsse enthalten.

Die wesentlichen Bestandteile des ausgewiesenen Fremdkapitals sind Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zum Bilanzstichtag aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens resultierenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern und sonstigen Kreditgebern. Aufgrund der Investitionstätigkeit wurden Darlehen in Höhe von T€ 9,7 Mio. € neu valutiert. Die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber erhöhten sich um rd. T € 6.548.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.



Lagebericht

C. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht



C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Für die Stadt Lahr wurde für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 6,8 % prognostiziert. Mit dem Anstieg der Bevölkerungszahlen wird auch ein Anstieg der Haushaltszahlen einhergehen. Die Standortvorteile für Unternehmen, welche die Stadt Lahr aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrslage und einer großen Anzahl von Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann, führen zu der Neuansiedlung vieler Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Es kann daher aus demografischen als auch aus qualitativen Gründen in den kommenden Jahren von einem nachhaltigen Bedarf an neuen Wohnungen und insgesamt von einer starken Nachfrage nach Wohnraum in Lahr ausgegangen werden.

Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung wurde für den Zeitraum zwischen 2023 bis 2027 ein Investitionsvolumen von rd. 49 Mio. für die Realisation von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ermittelt. Zusätzlich wird für den Zeitraum von 2023 bis 2027 von einem Investitionsbedarf in Höhe von

2,2 Mio.€ jährlich für kleinere Instandhaltungsprojekte und laufende Instandhaltungsmaßnahmen ausgegangen.

Die Bestände der Wohnbau können durch die geplanten Investitionen zukunftsfähig gehalten und die langfristige Vermietbarkeit somit sichergestellt werden. Die Bautätigkeit und Modernisierungstätigkeit in den zukünftigen Wirtschaftsjahren, welche nicht aus dem Cash-Flow des Unternehmens finanziert werden kann, wird durch die Neuaufnahme von Darlehen sichergestellt werden. Eine Steigerung des vom Unternehmen zu tragenden Zinsaufwandes wird mit der regen Bautätigkeit des Unternehmens einhergehen. Für die Investitionen in das Wohngebiet Kanadaring können 35 % des Investitionsvolumens durch Fördermittel abgedeckt werden.

In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten bedingt durch moderate Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und im Anschluss an Sanierungsmaßnahmen erhöhen sowie nach der Fertigstellung der sich im derzeit im Bau befindlichen und geplanten Neubaumaßnahmen erhöhen.

Weiterhin soll zukünftig die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen durch die Projektierung

neuer Bauträgerprojekte zum Unternehmenserfolg beitragen. Das Unternehmen wird jedoch nur neue Bauträgermaßnahmen projektieren, wenn von einer auskömmlichen Rendite ausgegangen werden kann. Die Bestandsbereinigung des Immobilienportfolios durch Verkäufe von Bestandsimmobilien aus dem Anlagevermögen ist nahezu abgeschlossen. Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Flugplatzstr. sind Verkäufe von unbebauten Grundstücken an Investoren vorgesehen. Daher kann auch in zukünftigen Wirtschaftsjahren von Erlösen aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen ausgegangen werden.

Im Wirtschaftsjahr 2024 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 14,2 Mio. € in den Wohnungsbestand des Unternehmens investieren. Zur Unterstützung der Eigenkapitalausstattung des Unternehmens ist die Veräußerung von Immobilien aus dem Anlagevermögen mit einem Ertragsvolumen von rd. T€ 800 geplant. Zur Stärkung der Liquiditätsausstattung tragen auch die Fördermittel des Programmes „die soziale Stadt“ sowie die Geldzuflüsse der vom Gesellschafter Stadt Lahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen bei. Diese Maßnahmen sollen in ihrer Gesamtwirkung einen Jahresüberschuss von 0,3 Mio. € bis 0,6 Mio. € ermöglichen. Es wird vor-

aussichtlich eine Eigenkapitalquote von 34,8 % im Geschäftsjahr 2024 erreicht werden. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen können nicht ausgeschlossen werden.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf die Umsatzziele, falls sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sallmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Chancenbericht

Der Cash-Flow des Unternehmens zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit soll durch die Projektierung neuer Bauträgermaßnahmen und den Verkauf von Immobilien aus dem Anlagevermögen gestärkt werden. Auch in dem sich derzeit verändernden, schwieriger werdenden Marktumfeld für den Vertrieb von Neubau- und Gebrauchtimmobilien kann mittelfristig aufgrund des bestehenden Mangels von Wohnraum, vor allem im niedrigen und mittleren Preissegment, von einer erfolgreichen Platzierung der zur Vermarktung vorgesehenen Immobilien am regionalen Immobilienmarkt ausgegangen werden. Bei erfolgreichen und noch nicht in der Prognose berücksichtigten Bestandsverkäufen aufgrund derzeit noch unerkannter Marktchancen kann das Ergebnis gegenüber der Prognose spürbar besser ausfallen.

Weitere positive Abweichungen von unserer Prognose können sich durch die Nutzung von Einsparpotentialen bei der Durchführung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung der Baukosten sehen wir hierfür jedoch nur eine sehr niedrige Eintrittswahrscheinlichkeit und im Ergebnis nur eine niedrige Chance für eine geringe positive Ergebniswirkung.

Risikobericht

Unser bestehendes internes Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es stellt eine Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicher. Wichtige Bestandteile des Systems sind regelmäßige Auswertungen zur Geschäftsentwicklung. Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Um das Risiko von Erlösausfällen aufgrund steigender Energiepreise zu verringern, passt die Wohnbau Stadt Lahr GmbH im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Vorauszahlungen für die verbrauchsabhängigen Betriebskosten an. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft 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.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg weiterhin zu neuen Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist zunehmend mit sich verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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. In-folgedessen wird die Wohnbau Stadt Lahr GmbH ihre Klimastrategie unter Berücksichtigung der vom Unternehmen im Geschäftsjahr 2023 erstellten CO₂-Bilanz sowie der jeweils aktuellen Gesetzeslage regelmäßig überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte und deren Kosten. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Für den Ortenaukreis wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 von 2,1 % vorausgesagt. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Aufgrund der stetigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und der momentanen Marktentwicklung sehen wir nur eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit mit ebenfalls nur geringen negativen Effekten auf das prognostizierte Jahresergebnis und somit das Risiko als gering an.

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Für uns als Unternehmen mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unser Jahresergebnis auswirken. Das Unternehmen verfügt über ein aktives Zinsmanagement, die Zinsänderungsrisiken der Zukunft sind bekannt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von für das Unternehmen günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da die geplanten Neubau- und Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens anzunehmen. Mittelfristig ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln können. Deshalb hat der Finanzierungsbereich große Bedeutung in unserem unternehmensinternen Risikomanagement, um rechtzeitig möglichen Liquiditätsengpässen oder Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Ein mögliches Zinsänderungsrisiko sehen wir aufgrund der augenblicklichen Entwicklungen an den Kapitalmärkten derzeit als realistisch an.

Die umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und Instandhaltungsprojekte erfordern die permanente Kontrolle der anfallenden Kosten, um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren. Die Kostenkontrolle der durchgeführten Baumaßnahmen ist Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagementsystems und soll mögliche Budgetüberschreitungen frühzeitig identifizieren und rechtzeitige Gegenmaßnahmen ermöglichen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Überschreitungen der budgetierten Baukosten schätzen wir zum Berichtszeitpunkt trotz der permanenten Kostenkontrolle der Bauprojekte als mittel bis hoch ein, bei signifikanten Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis. Im Ergebnis sehen wir ein mittleres bis hohes Risiko.

Schon seit Jahren prägt der Fachkräftemangel den Arbeitsmarkt entscheidend. Durch verschiedene Einflussfaktoren wie den demografischen Wandel, die Globalisierung und auch die Digitalisierung verändern sich die Anforderungen an aktuelle und potentielle Mitarbeitende des Unternehmens dynamisch. Die Nachwuchsförderung und Fortbildung von Mitarbeitenden ist daher ein zentrales Thema um den mittel- und langfristigen Personalbedarf adäquat besetzen zu können. Um auch zukünftig den Personalbedarf in notwendigen Umfang decken zu können setzt das Unternehmen konsequent auf die Nachwuchsförderung und die berufliche Fortbildung der Mitarbeitenden. Die Gesellschaft beschäftigt derzeit zwei Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann. Ebenso wurden im Geschäftsjahr 2023 von den Mitarbeitenden an einer Vielzahl von Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen.

Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

Die dargestellten Chancen und Risiken weisen insgesamt mittlere bis hohe Eintrittswahrscheinlichkeiten bzw. Ergebnisauswirkungen auf, so dass wir in der Gesamtbetrachtung ein realistisches Risiko für eine wesentliche Abweichung von unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2024 sehen. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind jedoch nicht erkennbar.

Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Lahr, den 1. März 2024
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2023 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum des 03. Mai 2024 erteilt.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Nach Beratungen mit dem Geschäftsführer hat der Aufsichtsrat in vier Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben, die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung wahrgenommen. Überdies befassten sich der Prüfungs-, Bau- und der Wohnungsvergabe-Ausschuss mehrfach mit den ihnen übertragenen Aufgaben.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfungen nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

In seiner Sitzung am 4. Juni 2024 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, ihn in der vorgelegten Form festzustellen. Der Aufsichtsrat dankt der gesamten Belegschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

Lahr, 4. Juni 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Markus Ibert
Oberbürgermeister



Wohnbau Stadt Lahr GmbH
Goethestraße 13
77933 Lahr

Tel.: 07821/9143-0

Fax: 07821/9143-10

E-Mail: mail@wohnbau-lahr.de

Konzeption, Inhalt & Realisation
PresseCompany GmbH | Stuttgart

Hinweis

Die Urheberrechte der benutzten Grafiken und Fotos liegen bei diesen Unternehmen, Institutionen und Personen, sofern nicht anders bezeichnet, und bei der Wohnbau Stadt Lahr GmbH.