



Jahresabschluss

2024

Aktiva

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		1.345,00	5.153,35
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	92.630.890,11		73.539.360,60
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.419.706,64		2.511.194,33
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	890.682,87		112.194,78
4.	Technische Anlagen und Maschinen	20.456,51		24.620,80
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.675,76		124.653,58
6.	Anlagen in Bau	0,00		12.693.421,13
7.	Bauvorbereitungskosten	1.239.856,93	97.358.268,82	226.173,75
III.	Finanzanlagen			
1.	Sonstige Ausleihungen	28.099,88		355.169,45
2.	Andere Finanzanlagen	250,00	28.349,88	250,00
Anlagevermögen insgesamt			97.387.963,70	89.592.191,77
B. Umlaufvermögen				
1.	Unfertige Leistungen	3.584.456,42		3.024.001,93
2.	Andere Vorräte	24.581,66		21.514,70
			3.609.038,08	3.045.516,63
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	100.685,91		47.412,19
2.	Forderungen an Gesellschafter	3.015,76		807.462,37
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	899.274,34		915.368,13
			1.002.976,01	1.770.242,69
III.	Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.999.573,20	959.285,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		956.631,63	1.029.822,24
Bilanzsumme			104.956.182,62	96.397.058,76

Passiva

zum 31. Dezember 2024

PASSIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	9.500.000,00	9.500.000,00	9.500.000,00
II. Kapitalrücklage	3.815.612,00	3.387.487,00	3.387.487,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.411.000,00	3.381.000,00	3.381.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	8.655.000,00	8.555.000,00	8.555.000,00
3. Freie Rücklage	9.519.000,00	21.585.000,00	9.299.000,00
IV. Bilanzgewinn	93.574,21	220.257,29	220.257,29
1. Gewinnvortrag	257,29	4.737,45	4.737,45
2. Jahresüberschuss	223.316,92	215.519,84	215.519,84
3. Einstellungen in Rücklagen	- 130.000,00	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt	34.994.186,21	34.342.744,29	34.342.744,29
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.460.147,68	1.509.448,49	1.509.448,49
	2.460.147,68	1.509.448,49	1.509.448,49
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.018.601,39	52.990.380,75	52.990.380,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.952.629,26	2.072.055,41	2.072.055,41
3. Erhaltene Anzahlungen	3.433.407,15	3.404.857,60	3.404.857,60
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	288.689,72	103.676,45	103.676,45
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21.024,47	29.361,97	29.361,97
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.097.899,52	1.441.788,18	1.441.788,18
7. Sonstige Verbindlichkeiten	38.418,35	54.902,98	54.902,98
davon aus Steuern: 25.918,03 € (VJ: 34.381,65 €)	66.850.669,86	60.097.023,34	60.097.023,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
	651.178,87	447.842,64	447.842,64
Bilanzsumme	104.956.182,62	96.397.058,76	96.397.058,76

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.498.152,55		11.287.601,25
b) aus Betreuungstätigkeit	20.811,22		12.191,34
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.127,59		23.207,65
	11.542.091,36		11.323.000,24
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		560.454,49	92.726,33
3. Sonstige betriebliche Erträge		466.314,14	920.530,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6.727.451,52		6.340.039,35
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	6.727.451,52	350,63
Rohergebnis		5.841.408,47	5.995.867,46
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.191.175,57		1.256.662,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	260.711,97		278.933,22
davon für Altersversorgung 79.390,61 € (VJ: 78.867,74 €)		1.451.887,54	1.535.595,91
6. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		2.347.358,48	2.114.430,43
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		739.353,60	764.079,60
8. Erträge aus sonstigen Ausleihungen		10.140,87	28.143,90
9. Zinsen und ähnliche Erträge		16.111,54	18.143,76
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		925.839,00	759.693,64
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		-37.620,08	2.019,99
12. Ergebnis nach Steuern		440.842,34	866.335,55
13. Sonstige Steuern		217.525,42	234.815,71
14. Jahresüberschuss		223.316,92	631.519,84
15. Gewinnvortrag		257,29	4.737,45
16. Einstellung in Ergebnismrücklagen		130.000,00	416.000,00
Bilanzgewinn		93.574,21	220.257,29

Anhang

zum Jahresabschluss 2024



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 gern. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

Anhang

zum Jahresabschluss 2024



unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren abgeschrieben. Neu erstellte Mülleinhausungen 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 Zugrundelegung 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 voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Reparaturmaterialien Heizmaterialvorräte 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€ 1.744 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€ 3.584 beinhaltet ausschließlich die

noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen.

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 381.

Es bestehen Forderungen gegenüber Gesellschafter i.H.v. T€ 3.

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 Kana-daring in Höhe von T€ 940 enthalten.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2024	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	3.387.487 €	428.125 € aus Kapitalerhöhung	3.815.612 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.381.000 €	30.000 € aus Jahresüberschuss 2024	3.411.000 €
Bauerneuerungsrücklage	8.555.000 €	100.000 € aus Jahresüberschuss 2024	8.655.000 €
Freie Rücklage	9.299.000 €	220.000 € aus Bilanzgewinn 2023	9.519.000 €

Es wurden im Wirtschaftsjahr 2024 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von T€ 214 gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	30.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	62.128,96 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	32.495,82 €
Rückstellung für aufgelaufene Überstunden	4.700,65 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	35.510,09 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	18.000,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	213.990,00 €
Rückstellungen für Grundsteuer – Betriebskosten	49.997,38 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	837.699,25 €
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	1.172.133,44 €
Rückstellungen CO ₂ -Abgabe	3.492,09 €

Anhang

zum Jahresabschluss 2024

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus Soll mieten, bevor Erlösschmälerungen betrugen, im Jahr 2024 8,7 Mio. €. Aus dem Abgang von Wohnungen, Garagen und Grundstücken aus dem Anlagevermögen wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 19 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 € 16 enthalten. Kosten für die laufende und projektbezogene Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind im Geschäftsjahr im Umfang von rd. T€ 2,3 Mio.€ angefallen.

Aufsichtsrat

Markus Ibert	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, stellvertr. Vorsitzender
Ilona Rempel	Rechtsanwältin
Jörg Uffelman	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 Obwald	Forstwirtschaftsmeister bis 22.07.2024
Sven Haller	Versicherungskaufmann ab 22.07.2024
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 9.200,00 €.

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 3 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt, 2 Mitarbeiter befinden sich in Elternzeit.



WOHN
BAU
Stadt Lahr

Haftungsverhältnisse / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von T€ 8.724 noch nicht abgerechnet. Es wurden Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 3 Jahren abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 76 ergeben. Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 17 bis 82 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 1.104 ergeben. Aus Generalmietverträgen für Wohnungen, die im eigenen Namen und für eigene Rechnung der Gesellschaft vermietet werden, bestehen zum Stichtag Zahlungsverpflichtungen von T€ 472 pro Jahr. Die Restlaufzeit der Verträge bewegt sich zwischen einem und vier 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 GmbH 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€ 30.

E: VERWENDUNG BILANZGEWINN

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2024 93.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 574,21 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 14. März 2025
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Angaben in €	Stand zum 01.01.2024	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	270.407,86	859,36	0,00	0,00	0,00	0,00	276.420,57
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	270.407,86	859,36	0,00	0,00	0,00	0,00	276.420,57
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.763.094,24	469.019,42	22.928,10	21.104.538,00	268.337,68	0,00	130.045.385,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	3.274.738,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.274.738,45
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	112.194,78	37.033,57	3.570,00	765.519,63	20.495,11	0,00	890.682,87
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	885.838,22	88.298,84	8.850,31	0,00	0,00	0,00	965.286,75
6. Anlagen in Bau	12.693.421,13	8.411.116,87	0,00	0,00	21.104.538,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	226.173,75	1.490.370,02	0,00	288.832,79	0,00	0,00	2.005.376,56
Summe Sachanlagen	115.421.527,71	10.495.838,72	35.348,41	22.158.890,42	21.393.370,79	0,00	137.276.294,90
Summe Immat. VG + Sachanlagen	115.697.088,92	10.496.698,08	35.348,41	22.158.890,42	21.393.370,79	0,00	137.552.715,47
III. Finanzanlagen							
1. Sonstige Ausleihungen	355.169,45	0,00	327.069,57	0,00	0,00	0,00	28.099,88
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Summe Finanzanlagen	664.485,99	0,00	327.069,57	0,00	0,00	0,00	28.349,88
Anlagevermögen gesamt	116.361.574,91	10.496.698,08	362.417,98	22.158.890,42	21.393.370,79	0,00	137.581.065,35

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	31.12.2024	31.12.2023
270.407,86	4.667,71	0,00	0,00	0,00	0,00	275.075,57	1.345,00	5.153,35
270.407,86	4.667,71	0,00	0,00	0,00	0,00	275.075,57	1.345,00	5.153,35
35.223.733,64	2.190.762,13	0,00	0,00	0,00	0,00	37.414.495,77	92.630.890,11	73.539.360,60
763.544,12	91.487,69	0,00	0,00	0,00	0,00	855.031,81	2.419.706,64	2.511.194,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	890.682,87	112.194,78
70.203,59	4.164,29	0,00	0,00	0,00	0,00	74.367,88	20.456,51	24.620,80
761.184,64	56.276,66	8.850,31	0,00	0,00	0,00	808.610,99	156.675,76	124.653,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.693.421,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.005.376,56	226.173,75
34.860.878,76	2.342.690,77	8.850,31	0,00	0,00	0,00	39.152.506,45	98.123.788,45	89.231.618,97
35.145.339,83	2.347.358,48	8.850,31	0,00	0,00	0,00	39.427.582,02	98.125.133,45	89.236.772,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.099,88	355.169,45
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	28.349,88	355.419,45
35.145.339,83	2.347.358,48	8.850,31	0,00	0,00	0,00	39.427.582,02	98.153.483,33	89.592.191,77

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	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.018.601,39	4.010.302,95 (3.862.057,55)	13.426.022,93 (10.991.648,41)	42.582.275,51 (38.136.674,79)	57.042.442,78 2.976.158,61 (49.764.014,43) (3.226.366,32)	GPR* Bü** GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.952.629,26	134.985,07 (132.635,32)	511.539,33 (501.668,88)	1.306.104,86 (1.437.751,21)	1.952.629,26 (2.072.055,41)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.433.407,15	3.433.407,15 (3.404.857,60)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	288.689,72	288.689,72 (103.676,45)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21.024,47	21.024,47 (29.361,97)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.097.899,52	1.097.899,52 (1.441.788,18)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	38.418,35	38.418,35 (54.902,98)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme						
lfd. Jahr	66.850.669,86	9.024.727,23	13.937.562,26	43.888.380,37	61.971.230,65	
Vorjahr	(60.097.023,34)	(9.029.280,05)	(11.493.317,29)	(39.574.426,00)	(55.062.436,16)	

* 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

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

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

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg

des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %. In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

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

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

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

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH bewirtschaftet in Lahr rund 1.300 eigene Wohnungen. 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 2024 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 2024 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 223 (Vj. T€ 632) 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 2024 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 die Modernisierungsmaßnahmen der Liegenschaften Kanadaring 63 - 69 und Kanadaring 75 -77 abgeschlossen. Die im Geschäftsjahr 2023 begonnene Modernisierung der Liegenschaft Bismarckstr.41 wurde im Geschäftsjahr 2024 weiter vorangetrieben und beendet. 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. Die Realisierung von 42 Neubauwohnungen des im Geschäftsjahr 2023 begonnen 1. Bauabschnittes der Projektentwicklung Gartenhöfe wurde im Geschäftsjahr 2024 beendet. Die Planung und Bauvorbereitung der 78 Wohnungen des 2.Bauabschnittes der Projektentwicklung

Gartenhöfe wurde Jahr 2024 vorangetrieben. Mit dem Bau der 78 Wohnungen des 2.Baubabschnittes soll .

im Geschäftsjahr 2025 begonnen werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 Investitionen von rd. 12,8 Mio. € in die Modernisierung und die Instandhaltung des gesamten bestehenden Wohnungsbestandes sowie in den Neubau von Mietwohnungen getätigt. Das ursprünglich für das Jahr 2024 geplante Investitionsvolumen in Höhe von rd. 14,2 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€ 223 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 direkt zuordenbar sind.

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. T€ 273. Der Anstieg der Sollmieten resultiert wesentlich aus den im Wirtschaftsjahr 2024 ausgesprochenen Modernisierungsmieterhöhungen der Liegenschaften Kanadaring 75-77 und Bismarckstr.41 sowie der Erstvermietung der 42 Wohnungen der Neubaumaßnahme Eichertsgrund 2 - 8. Ebenso trugen Mieterhöhungen in Zusammenhang mit Mieterwechseln zur Erhöhung der Sollmieten bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T€ 446 zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch die anderen ordentlichen Erträge in welchen im Zusammenhang mit der Modernisierung der Liegenschaft Obere Bergstr. 7 /9 stehende erhaltene Zuschüsse der Landeskreditbank Baden-Württemberg im Umfang T€ 178 und durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Umfang von T€ 51.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2024 ein Betrag von T€ 2.273 (Vj. T€ 2.498) aufgewendet.

Darstellung der Lage	2024	2023	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	€	€	€
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	1.741.000	1.759.600	- 18.600
Betreuungstätigkeit	23.100	12.200	10.900
Kapitaldienst	- 17.600	- 13.600	- 4.000
	1.746.500	1.758.200	- 11.700
Verwaltungskosten	- 2.002.900	- 2.057.100	54.200
Betriebsergebnis	- 256.400	- 298.900	42.500
Übrige Rechnung	442.100	932.400	- 490.300
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	185.700	633.500	- 447.800
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	37.600	- 2.000	39.600
Jahresüberschuss	223.300	631.500	- 408.200

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2024 T€ 739 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 25 vermindert. Die größten betrieblichen, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2024 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten, Prozesskosten und die angefallenen EDV-Kosten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 166 erhöht. Der Anstieg der Kapitalkosten ist durch den Zinsanstieg an den Kapitalmärkten und durch die Neuvaluierung von Darlehen zur Finanzierung der Investitionstätigkeit 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€ 2.347 (Vj. T€ 2.059). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist signifikant in der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen der Liegenschaft Bismarckstr.41 und in der Aktivierung der Neubaumaßnahme im Eichertgrund 2-8 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€ 223 (Vorjahr T€ 632) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,3 % (Vj. 35,6 %) und verminderte sich um 2,3 % gegenüber

dem Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote wird signifikant durch Sacheinlage von Grundstücken des Gesellschafters in die Kapitalrücklage im Umfang T€ 428 beeinflusst. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 0,6 % (Vj. 1,8 %) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % reduziert.

Für die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 12,8 Mio.€ wurden Darlehen in Höhe von T€ 11.242 neu valutiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betrugen am 31.12.2024 T€ 61.971 € (Vj. T€ 55.062) und sind damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.909 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2024 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 2.000.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr in €	2024	2023
Jahresüberschuss	223.300	631.500
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.347.500	2.114.500
Abschreibungen auf Forderungen	26.500	26.900
Abnahme (Vj.; Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	950.700	- 497.600
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	- 142.100
Abnahme (Vj.; Zunahme) kurzfristiger Aktiva	230.300	3.800
Zunahme kurzfristiger Passiva	48.200	1.430.200
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	915.100	726.200
Steuerertrag (Vj.; Ertragssteuerauswand)	- 37.600	2.000
Ertragssteuerzahlung	57.500	- 22.900
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.761.500	4.272.500
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00	4.000
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 800	0,00
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	294.900	184.500
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 11.806.000	- 12.968.200
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	327.100	309.000
Erhaltene Zinsen	10.200	33.200
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 11.174.600	- 12.437.500
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	11.242.200	9.678.900
Planmäßige Tilgungen	- 3.750.600	- 2.703.900
Außerplanmäßige Tilgungen	- 310.200	0,00
Gezahlte Zinsen	- 925.300	- 759.400
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen Stadt Lahr	769.200	1.257.700
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	428.100	614.300
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.453.400	8.087.600
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.040.300	- 77.400
Finanzmittelfonds zum 01.01.2024	959.300	1.036.700
Finanzmittelfonds zum 31.12.2024	1.999.600	959.300

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

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

3. Vermögenslage

Vermögenslage	2024		2023		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	97.388.000	92,8	89.592.000	92,9	7.796.000
Umlaufvermögen	6.611.000	6,3	5.775.000	6,0	836.000
Rechnungsabgrenzungsposten	957.000	0,9	1.030.000	1,1	- 73.000
Gesamtvermögen	104.956.000	100,0	96.397.000	100,0	8.559.000
Fremdmittel	69.962.000	66,7	62.054.000	64,4	7.439.000
Eigenkapital	34.994.000	33,3	34.343.000	35,6	651.000
Eigenkapital am Jahresanfang	34.343.000		33.097.000		1.250.000
Vermögenszuwachs	651.000	1,9	1.246.000	3,8	- 108.000

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 7.796 erhöht. Den wesentlich in die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes getätigten Investitionen in Höhe von rd. 10,5 Mio.€ stehen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Umfang von rd. 2,3 Mio. € entgegen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 836 gegenüber dem Vorjahr. Der Erhöhung der liquiden Mittel um T€ 1.041 steht eine Verminderung der Forderungen gegenüber Gesellschaftern um T€

804 gegenüber. Die unfertigen Leistungen, welche die im Geschäftsjahr 2024 umlagefähigen und damit gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten darstellen, erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr T€ 561. 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€ 11,2 Mio.€ neu valutiert. Die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber erhöhten sich um rd. T € 6.909.

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 2024 bis 2028 ein Investitionsvolumen von rd. 49

Mio. für die Realisation von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ermittelt. Zusätzlich wird für den Zeitraum von 2024 bis 2028 von einem Investitionsbedarf in Höhe zwischen 1,7 Mio. € und 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.

In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten bedingt durch moderate Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und im Anschluss an

Sanierungsmaßnahmen sowie nach der Fertigstellung der sich im derzeit im Bau befindlichen und geplanten Neubaumaßnahmen erhöhen. Zusätzlich zu den vorhergehend aufgeführten Mieterhöhungsmaßnahmen werden in den kommenden Wirtschaftsjahren Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der gesetzlichen Regelungen im gesamten Wohnungsbestand durchgeführt werden.

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 2025 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 11,3 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“ bei. Diese Maßnahmen sollen in ihrer Gesamtwirkung einen Jahresüberschuss von 0,1 Mio. € bis 0,3 Mio. € ermöglichen. Es wird voraussichtlich eine Eigenkapitalquote von 32,2 % im Geschäftsjahr 2025 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 Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten 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.

Ein bedeutender Bestandteil der vom Unternehmen vereinbarten Bruttowarmmieten sind

die verbrauchsabhängigen Nebenkosten und die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten, für welche im Wirtschaftsjahr 2024 und den vergangenen Wirtschaftsjahren ein kontinuierlicher Anstieg beobachtet werden konnte. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- 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. Infolgedessen 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 aktuellen Rahmenbedingungen stellen hohe Anforderungen an das Liquiditätsmanagement. Neben operativen unterjährigen Liquiditätsplanungen ist auch die mehrjährige, strategische Liquiditätsplanung ein wichtiger Baustein des Risikomanagements des Unternehmens. Die Liquidität des Unternehmens wird laufend überwacht und ist durch dauerhafte Erlöse aus allen Geschäftsbereichen gegeben. Insbesondere durch die in der Hausbewirtschaftung auf den Mietverträgen beruhenden festen Zahlungskonditionen sind die Risiken aus Zahlungsstromschwankungen als gering anzusehen. Zudem stehen Kreditlinien seitens der Banken zur Verfügung.

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 Kos-

tenkontrolle der Bauprojekte als mittel ein, bei signifikanten Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis.

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 2024 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 14. März 2025
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2024 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum des 19. Mai 2025 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 drei 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 2024 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 5. Juni 2025 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, 5. Juni 2025

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.