



Jahresabschluss

2025

Aktiva

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		3.927,00	1.345,00
II. Sachanlagen				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.175.628,82		92.630.890,11
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.394.593,74		2.419.706,64
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	125.163,24		890.682,87
4.	Technische Anlagen und Maschinen	16.292,51		20.456,51
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.455,25		156.675,76
6.	Anlagen in Bau	6.048.312,57		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	357.957,50	97.340.403,63	1.239.856,93
III. Finanzanlagen				
1.	Sonstige Ausleihungen	0,00		28.099,88
2.	Andere Finanzanlagen	250,00	250,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt			97.344.580,63	97.387.963,70
B. Umlaufvermögen				
1.	Unfertige Leistungen	3.623.763,54		3.584.456,42
2.	Andere Vorräte	40.938,83		24.581,66
			3.664.702,37	3.609.038,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	80.790,19		100.685,91
2.	Forderungen an Gesellschafter	3.871,05		3.015,76
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	814.363,32		899.274,34
			899.024,56	1.002.976,01
III. Flüssige Mittel				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.298.967,74	1.999.573,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		882.800,03	956.631,63
Bilanzsumme			105.090.075,33	104.956.182,62

Passiva

zum 31. Dezember 2025

PASSIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.500.000,00	9.500.000,00
II. Kapitalrücklage		3.769.832,00	3.815.612,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.451.000,00		3.411.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	8.839.000,00		8.655.000,00
3. Freie Rücklage	9.612.000,00	21.902.000,00	9.519.000,00
IV. Bilanzgewinn		150.945,47	93.574,21
1. Gewinnvortrag	574,21		257,29
2. Jahresüberschuss	374.371,26		223.316,92
3. Einstellungen in Rücklagen	- 224.000,00		- 130.000,00
Eigenkapital insgesamt		35.322.777,47	34.994.186,21
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.223.474,96		2.460.147,68
		1.223.474,96	2.460.147,68
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.357.722,85		60.018.601,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.830.853,36		1.952.629,26
3. Erhaltene Anzahlungen	3.603.579,54		3.433.407,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.518,35		288.689,72
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.752,47		21.024,47
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.023.487,79		1.097.899,52
7. Sonstige Verbindlichkeiten	43.140,78		38.418,35
davon aus Steuern: 25.918,03 € (VJ: 34.381,65 €)		67.952.055,14	66.850.669,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		591.767,76	651.178,87
Bilanzsumme		105.090.075,33	104.956.182,62

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2025

	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.124.798,59		11.498.152,55
b) aus Betreuungstätigkeit	12.405,91		23.127,59
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.817,76		20.811,22
		12.159.022,26	11.542.091,36
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		39.307,09	560.454,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		33.570,33	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		958.157,77	466.314,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6.355.135,09		6.727.451,52
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	6.355.135,09	350,63
Rohergebnis		6.834.922,36	5.841.408,47
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.123.018,38		1.191.175,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	252.744,94		260.711,97
davon für Altersversorgung		1.375.763,32	1.451.887,54
67.745,91 € (VJ: 79.390,61 €)			
7. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		2.568.954,38	2.347.358,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.370.197,28	739.353,60
9. Erträge aus sonstigen Ausleihungen		132,89	10.140,87
10. Zinsen und ähnliche Erträge		12.211,71	16.111,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.020.227,84	925.839,00
12. Steuern von Einkommen und Ertrag		-51.378,27	-37.620,08
13. Ergebnis nach Steuern		563.492,41	440.842,34
14. Sonstige Steuern		189.121,15	217.525,42
15. Jahresüberschuss		374.371,26	223.316,92
16. Gewinnvortrag		574,21	257,29
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		224.000,00	130.000,00
Bilanzgewinn		150.945,47	93.574,21

Anhang

zum Jahresabschluss 2025



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.

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 2025



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 Vermögensgegen-

stände 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€ 1.765 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 „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 3.624 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€ 4.

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€ 868 enthalten.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2025	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	3.815.612 €	-45.780 € Entnahme gemäß Vertrag	3.769.832 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.411.000 €	40.000 € aus Jahresüberschuss 2025	3.451.000 €
Bauerneuerungsrücklage	8.655.000 €	184.000 € aus Jahresüberschuss 2025	8.839.000 €
Freie Rücklage	9.519.000 €	93.000 € aus Bilanzgewinn 2024	9.612.000 €

Es wurden im Wirtschaftsjahr 2025 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von T€ 156 gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	33.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	15.326,55 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	43.924,84 €
Rückstellung für aufgelaufene Überstunden	11.627,83 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	35.490,77 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	16.000,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	155.612,92 €
Rückstellungen für Grundsteuer – Betriebskosten	49.997,38 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	856.002,58 €
Rückstellungen CO ₂ -Abgabe	6.492,09 €

Anhang

zum Jahresabschluss 2024

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus Sollmieten, bevor Erlösschmälerungen betragen, im Jahr 2025 8,5 Mio. €. Aus dem Abgang von Wohnungen, Garagen und Grundstücken aus dem Anlagevermögen wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 318 erzielt. Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang T€ 70 vorgenommen. In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T € 11 enthalten. Kosten für die laufende und projektbezogene Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind im Geschäftsjahr im Umfang von rd. T€ 2, 1 Mio.€ angefallen.

Aufsichtsrat

Markus Ibert	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, stellvertr. Vorsitzender
Ilona Rempel	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
Sven Haller	Versicherungskaufmann
Hermann Kleinschmidt	Lehrer
Christine Amann-Vogt	Kauffrau bis 20.10.2025
Benjamin Rösch	MdB-Mitarbeiter ab 20.10.2025

Mitglieder der Geschäftsführung

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

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

<p>Von der Schutzklausel gem. 286 Abs. 4 HGB ist Gebrauch gemacht worden.</p>

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

<p>Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 8.950,00 €.</p>
--

Bechäftigte

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

Kaufmännische Mitarbeiter	13
Technische Mitarbeiter	10
Geringfügig Beschäftigte	2
Gesamtzahl	25

Von den hier aufgeführten kaufmännischen Mitarbeitern sind 5 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt, 2 Mitarbeiter befinden sich in Elternzeit.





Haftungsverhältnisse / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von T€ 11.021 noch nicht abgerechnet. Es wurden Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 2 Jahren abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 23 ergeben. Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 16 bis 81 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 1.079 ergeben. Aus Generalmietverträgen für Wohnungen, die im eigenen Namen und für eigene Rechnung der Gesellschaft vermietet werden, bestehen zum Stichtag Zahlungsverpflichtungen von T€ 449 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 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€ 33. .

E: VERWENDUNG BILANZGEWINN

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2025 150.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 945,47 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 10 März 2026
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Angaben in €	Stand zum 01.01.2025	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	276.420,57	4.210,40	0,00	0,00	0,00	0,00	280.630,97
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	276.420,57	4.210,40	0,00	0,00	0,00	0,00	280.630,97
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.045.385,88	- 1.974.722,48	274.521,11	0,00	0,00	0,00	127.796.142,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	3.274.738,45	69.945,14	0,00	0,00	0,00	0,00	3.344.683,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	890.682,87	32.751,48	0,00	0,00	798.271,11	0,00	125.163,24
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	965.286,75	122.767,87	0,51	0,00	0,00	0,00	1.088.054,11
6. Anlagen in Bau	0,00	4.360.263,90	5.644,24	1.693.692,91	0,00	0,00	6.048.312,57
7. Bauvorbereitungskosten	1.239.856,93	13.522,37	0,00	0,00	895.421,80	0,00	357.957,50
Summe Sachanlagen	136.510.775,27	2.624.528,28	280.165,86	1.693.692,91	1.693.692,91	0,00	138.855.137,69
Summe Immat. VG + Sachanlagen	136.787.195,84	2.628.738,68	280.165,86	1.693.692,91	1.693.692,91	0,00	139.135.768,66
III. Finanzanlagen							
1. Sonstige Ausleihungen	28.099,88	0,00	28.099,88	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Summe Finanzanlagen	28.349,88	0,00	28.099,88	0,00	0,00	0,00	250,00
Anlagevermögen gesamt	136.815.545,72	2.628.738,68	308.265,74	1.693.692,91	1.693.692,91	0,00	139.135.018,66

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
275.075,57	1.628,40	0,00	0,00	0,00	0,00	276.703,97	3.927,00	1.345,00
275.075,57	1.628,40	0,00	0,00	0,00	0,00	276.703,97	3.927,00	1.345,00
37.414.495,77	2.411.126,07	205.108,37	0,00	0,00	0,00	39.620.513,47	88.175.628,82	92.630.890,11
855.031,81	95.058,04	0,00	0,00	0,00	0,00	950.089,85	2.394.593,74	2.419.706,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.163,24	890.682,87
74.367,88	4.164,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.531,88	16.292,51	20.456,51
808.610,99	56.987,87	8.850,31	0,00	0,00	0,00	865.598,86	222.455,25	156.675,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.048.312,57	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	357.957,50	1.239.856,93
39.152.506,45	2.567.335,98	205.108,37	0,00	0,00	0,00	41.514.734,06	97.340.403,63	97.358.268,82
39.427.582,02	2.568.964,38	205.108,37	0,00	0,00	0,00	41.791.438,03	97.344.330,63	97.359.613,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.099,88
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	250,00	28.349,88
39.427.582,02	2.568.964,38	205.108,37	0,00	0,00	0,00	41.791.438,03	97.344.580,63	97.387.963,70

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	61.357.722,85	4.330.186,47 (4.010.302,95)	14.957.841,28 (13.426.022,93)	42.069.695,10 (42.582.275,51)	58.635.804,74 2.721.918,11 (57.042.442,78) (2.976.158,61)	GPR* Bü** GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.830.853,36	137.381,03 (134.985,07)	521.603,99 (511.539,33)	1.171.868,34 (1.306.104,86)	1.830.853,36 (1.952.629,26)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.603.579,54	3.603.579,54 (3.433.407,15)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.518,35	63.518,35 (288.689,72)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.752,47	29.752,47 (21.024,47)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.023.487,79	1.023.487,79 (38.418,35)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	43.140,78	43.140,78 (54.902,98)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme						
lfd. Jahr	67.952.055,14	9.231.046,43	15.479.445,27	43.241.563,44	63.188.576,21	
Vorjahr	(66.850.669,86)	(9.024.727,23)	(13.937.562,26)	(43.888.380,37)	(61.971.230,65)	

* GPR = Grundpfandrechte

** Bü = Bürgschaften der Stadt Lehr



Lagebericht

A. Grundlage des Unternehmens & B. Wirtschaftsbericht

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

weck 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

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

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

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

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

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik. Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio.

im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

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 2025 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 9,00 bis 13,00 €/m² Wohnfläche angesiedelt.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 374 (Vj. T€ 223) 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 2025 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

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 2 Bauabschnitten 120 neue Wohnungen realisiert werden. Es ist geplant das dritte Investoren die restlichen 110 Wohnungen errichten. Die Realisierung von 42 Neubauwohnungen des im Geschäftsjahr 2023 begonnenen 1. Bauabschnittes der Projektentwicklung Gartenhöfe wurde bereits im Geschäftsjahr 2024 beendet. Mit dem Bau der 78 Wohnungen des 2. Bauabschnittes der Projektentwicklung Gartenhöfe wurde im Jahr 2025 begonnen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 Investitionen von rd. 7,7 Mio. € in die Modernisierung und die Instandhaltung des gesamten bestehenden Wohnungsbestandes sowie in den Neubau von Mietwohnungen getätigt. Das ursprünglich für das Jahr 2025 geplante Investitionsvolumen in Höhe von rd. 11,3 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 in Höhe von T€ 374 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:

Immobilie wahrgenommen. Dadurch verminderten sich die Sollmieten der Wohnbau Stadt Lahr um rd. T€ 330. Gleichzeitig verminderten sich im Wirtschaftsjahr 2025 durch den Ankauf der Immobilie durch die Stadt Lahr die von der Wohnbau Stadt Lahr zu tragenden Leasingkosten um T€ 341 gegenüber dem Vorjahr. Die ausgesprochenen Modernisierungsmieterhöhungen der Liegenschaften Kanadaring 63-69 sowie die erstmalige ganzjährige Vermietung der 42 Wohnungen der Neubaumaßnahme Eichertsgrund 2 - 8 trugen zur Erhöhung der Sollmieten bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T€ 958 zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch die

Darstellung der Lage	2025	2024	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	T€	T€	T€
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	1.738,8	1.741,0	- 2,2
Bau- und Verkaufstätigkeit	33,6	0,0	33,6
Betreuungstätigkeit	12,4	23,1	- 10,7
Kapitaldienst	4,1	- 1,6	- 2,5
	1.780,7	1.762,5	18,2
Verwaltungskosten	- 2.282,4	- 2.002,9	- 279,5
Betriebsergebnis	- 501,7	- 240,4	- 261,3
Übrige Rechnung	824,7	426,1	398,6
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	323,0	185,7	137,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	51,4	37,6	13,8
Jahresüberschuss	374,4	223,3	151,1

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Sollmieten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. T€ 192. Der Rückgang der Sollmieten resultiert wesentlich aus der Beendigung der Vermietung des Nordflügels des Rathauses der Stadt Lahr an die Stadt Lahr. Das Rathaus wurde von der Wohnbau Stadt Lahr von einem privaten Leasinggeber geleast und an die Stadt Lahr weitervermietet. Die Stadt Lahr hat im Geschäftsjahr das ihr vertraglich zustehende Ankaufsrecht der

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Umfang von T € 427 und durch Erträge dem Verkauf der Liegenschaft Kaiserstr.104 in Höhe von T € 318 aus dem Anlagevermögen des Unternehmens.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2025 ein Betrag von T€ 2.100 (Vj. T€ 2.273) aufgewendet.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2025 T€ 1.370 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 631 erhöht. Wesentlich beeinflusst wurde die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr durch Kosten für die Sanierung einer Brücke im Wohngebiet Kruttenuastraße 19. Über die Brücke wird, die sich im Besitz der Wohnbau Stadt GmbH befindende Liegenschaft Kruttenuastrasse 19 erschlossen. Die Sanierungskosten der sich im Eigentum der Stadt Lahr befindenden Brücke werden durch einen städtebaulichen Vertrag an die Wohnbau Stadt Lahr GmbH weitergereicht

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 95 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 Vermögensgegenstände des Anlagevermögens entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von T€ 2.569 (Vj. T€ 2.347). 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 Eichertsgrund 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€ 374 (Vorjahr T€ 223) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,6 % (Vj. 33,3 %) und erhöhte sich um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 1,1 % (Vj. 0,6 %) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % erhöht.

Für die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 7,7 Mio. € wurden Darlehen in Höhe von T€ 4.048 neu valutiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2025 T€ 63.189 € (Vj. T€ 61.971) und sind damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.218 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2025 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 2.299.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr in T€	2025	2024
Jahresüberschuss	374,4	223,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.568,9	2.347,5
Aktivierete Eigenleistungen	- 33,5	0,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	69,6	26,5
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 1.236,5	950,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	363,5	0,0
Abnahme kurzfristiger Aktiva	45,3	230,3
Zunahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	- 214,5	48,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.020,6	915,1
Steuerertrag (Vj.: Ertragssteueraufwand)	- 51,4	- 37,6
Ertragssteuerzahlung	58,9	57,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.238,1	4.761,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 4,2	- 0,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	438,5	294,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 4.787,2	- 11.806,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	28,1	327,1
Erhaltene Zinsen	- 0,9	10,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.325,7	- 11.174,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.048,3	11.242,2
Planmäßige Tilgungen	- 2.837,7	- 3.750,6
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	- 310,2
Gezahlte Zinsen	- 1.019,7	- 925,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2.195,1	769,2
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	0,0	428,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.387,0	7.453,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	299,4	1.040,3
Finanzmittelfonds zum 01.01.2025	1.999,6	959,3
Finanzmittelfonds zum 31.12.2025	2.299,0	1.999,6

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

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

3. Vermögenslage

Vermögenslage	2024		2024		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	97.345	92,5	97.388	92,8	- 43
Umlaufvermögen	6.862	6,6	6.611	6,3	251
Rechnungsabgrenzungsposten	883	0,8	957	0,9	- 74
Gesamtvermögen	105.090	100,0	104.956	100,0	134
Fremdmittel	69.767	66,4	69.962	66,7	- 195
Eigenkapital	35.323	33,6	34.994	33,3	329
Eigenkapital am Jahresanfang	34.994		34.343		651
Gesamtkapital	105.090	100,0	104.956	100,0	134

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 43 € vermindert. Den wesentlich in die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes getätigten Investitionen in Höhe von rd. 5,6 Mio. € stehen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Umfang von rd. 2,6 Mio. € und das Anlagevermögen mindernde Zuschüsse in Höhe von 2,2 Mio. € entgegen. Die Auflösung einer im Geschäftsjahr 2024 gebildeten Rückstellung für erbrachte Bauleistungen reduzierte das Anlagevermögen um 0,9 Mio. €.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 251 gegenüber dem Vorjahr. Der Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert wesentlich aus der Erhöhung der liquiden

Mittel um T€ 299 gegenüber dem Vorjahr. Die unfertigen Leistungen, welche Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 251 gegenüber dem Vorjahr. Der Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert wesentlich aus der Erhöhung der liquiden Mittel um T€ 299 gegenüber dem Vorjahr. Die unfertigen Leistungen, welche die im Geschäftsjahr 2025 umlagefähigen und damit gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten darstellen, erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr T€ 39. 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 4,0 Mio. € neu valutiert. Die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber erhöhten sich um rd. T€ 1.218.

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 Verkehrsloge 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 2025 bis 2029 ein Investitionsvolumen von rd. 25 Mio. € für die Realisation von Neubau- und Moder-

nisierungsmaßnahmen ermittelt. Zusätzlich wird für den Zeitraum von 2025 bis 2029 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.

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 Bestandimmobilien 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 2026 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 14,4 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€ 500 geplant. Zur Stärkung der Liquiditätsausstattung des Unternehmens sollen die Sollmieten bis zum Geschäftsjahr 2028 durch Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im gesamten Wohnungsbestand um 10 % erhöht werden. Die ersten Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete wurden zum 01.01.2026 ausgesprochen. Diese Maßnahmen sollen in ihrer Gesamtwirkung einen Jahresüberschuss von 0,1 Mio. € bis 0,2 Mio. € im Geschäftsjahr 2026 ermöglichen. Es wird voraussichtlich eine Eigenkapitalquote von 31,4 % im Geschäftsjahr 2026 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 und anderer derzeit weltweit ausgetragener kriegerischer Konflikte bzw. geopolitischer Spannungen 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.

Chancenbericht

Der Cash-Flow des Unternehmens zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit soll durch die Projektierung neuer Bauträgermaßnahmen und den Verkauf von Immobilien aus dem Anlage-

vermögen gestärkt werden. Auch in dem sich derzeit verändernden, schwieriger werdenden Marktumfeld für den Vertrieb von Neubau- und Gebrauchtimmobilen kann mittelfristig aufgrund des bestehenden Mangels von Wohnraum, vor allem im niedrigen und mittleren Preissegment sowie für Kapitalanleger interessanter Immobilien 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 2025 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 Einpersonen- 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 sowie weitere zum Berichtszeitpunkt ausgetragene kriegerische Konflikte bzw. geopolitischer Spannungen 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 Ortsnaumarkt wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 von 1,7 % 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.

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 Liquiditätsempässen 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 Zahlungsschwankungen 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 Kostenkontrolle 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 eine Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann. Ebenso wurden im Geschäftsjahr 2025 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 2026 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 10. März 2026
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2025 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum des 10. April 2026 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 2025 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 11. Juni 2026 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, 11. Juni 2026

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.