

**WOHN  
BAU**  
Stadt Lahr

Jahresabschluss  
2020

# Aktiva

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		11.942,66	4.416,62
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.749.171,03		64.143.119,65
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.750.053,84		2.819.369,67
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	944.055,74		1.193.391,49
4.	Technische Anlagen und Maschinen	44.097,60		44.879,03
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.809,71		251.410,90
6.	Anlagen in Bau	3.314.117,63		1.275.735,44
7.	Bauvorbereitungskosten	292.841,25	74.287.146,80	632.886,70
III.	Finanzanlagen			
1.	Sonstige Ausleihungen	1.232.269,30		1.493.057,33
2.	Andere Finanzanlagen	250,00	1.232.519,30	250,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			<b>75.531.608,76</b>	<b>71.858.516,83</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
1.	Unfertige Leistungen	2.562.203,91		2.550.204,86
2.	Andere Vorräte	15.028,85		8.190,00
			2.577.232,76	2.558.394,86
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	179.732,98		73.235,25
2.	Forderungen an Gesellschafter	2.818.260,61		732.598,60
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	413.747,24		480.684,57
			3.411.740,83	1.286.518,42
III.	Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.749.222,42	1.156.999,98
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.248.311,35	1.311.846,00
<b>Bilanzsumme</b>			<b>84.518.116,12</b>	<b>78.172.276,09</b>

# Passiva

zum 31. Dezember 2020

PASSIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		9.500.000,00	9.500.000,00
II. Kapitalrücklage		2.023.200,00	0,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.180.000,00		3.010.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	7.470.000,00		7.170.000,00
3. Freie Rücklage	8.463.000,00	19.113.000,00	7.770.000,00
IV. Bilanzgewinn		431.649,34	683.060,30
1. Gewinnvortrag	60,30		139,75
2. Jahresüberschuss	901.589,04		1.492.920,55
3. Einstellungen in Rücklagen	- 470.000,00		- 800.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.067.849,34</b>	<b>28.143.060,30</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	113.977,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.592.307,97		1.728.694,64
		2.706.284,97	1.728.694,64
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.403.355,44		41.588.559,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.416.684,48		2.527.156,42
3. Erhaltene Anzahlungen	3.557.656,26		3.155.688,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.365,75		134.688,63
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	24.774,40		18.446,40
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.016.138,88		728.982,41
7. Sonstige Verbindlichkeiten	75.468,75		54.082,05
davon aus Steuern: 43.852,43 € (VJ: 42.862,85 €)		50.637.443,96	48.207.604,09
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		106.537,85	92.917,06
<b>Bilanzsumme</b>		<b>84.518.116,12</b>	<b>78.172.276,09</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.758.699,90		9.766.163,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	8.863,14		8.577,94
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.137,87		40.004,06
		<b>10.787.700,91</b>	<b>9.814.745,53</b>
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		11.999,05	230.768,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.341,74	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		807.155,84	1.395.780,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6.181.952,18		4.616.518,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	431,93		6.067,00
c) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	401,07	6.182.785,18	4.701,81
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.427.412,36</b>	<b>6.814.007,96</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.161.626,33		1.065.560,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	238.443,86		271.463,34
davon für Altersversorgung 72.249,53 € (VJ: 71.849,35 €)		1.400.070,19	1.337.024,08
7. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		1.858.010,74	1.846.743,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		740.149,94	1.029.127,33
9. Erträge aus sonstigen Ausleihungen		76.422,41	90.777,05
10. Zinsen und ähnliche Erträge		699.923,79	19.571,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		947.747,31	962.077,08
12. Steuern von Einkommen und Ertrag		138.658,48	38.745,58
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.119.121,90</b>	<b>1.710.639,01</b>
14. Sonstige Steuern		217.532,86	217.718,46
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>901.589,04</b>	<b>1.492.920,55</b>
16. Gewinnvortrag		60,30	139,75
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		470.000,00	800.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>431.649,34</b>	<b>693.060,30</b>

# Anhang

zum Jahresabschluss 2020



## **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 des Bilanzrichtlinien - Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

## **B: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

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

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

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

# Anhang

zum Jahresabschluss 2020

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

Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren zugrunde gelegt

Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2 % abgeschrieben Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden unter 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 Netto-

anschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 wurde für die Geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € ein Sammelposten gebildet.

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 wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Reparaturmaterialien und Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet In den anderen aktivierten Eigenleistungen sind die angefallenen Personalkosten eigener Mitarbeiter bei der Herstellung von Gebäuden erfasst. 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 Steuererfreiheit 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€ 1.631, 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. In den aktivierten Modernisierungskosten des Sanierungsgebietes Kanadaring sind Zuschüsse der Stadt Lahr im Umfang von T€ 1.205 abgezogen. 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€ 2.562 beinhaltet ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Es bestehen Forderungen gegenüber Gesellschafter i.H.v. T€ 2.818. Die Forderungen gegenüber Gesellschafter setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen:

Zum Bilanzstichtag waren der Wohnbau Stadt Lahr GmbH vertraglich zugesagte liquide Mittel in Höhe von T€ 1.800 zwecks Zuführung zur Kapitalrücklage noch nicht zugeführt. Im Zusammenhang mit der vergünstigten Überlassung eines Grundstücks durch die Gesellschafterin ergibt sich eine weitere Forderung von T€ 223. Ebenso sind in den Forderungen gegenüber der Gesellschafterin Zuschüsse aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Höhe von T€ 769 enthalten. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt soweit sie

Rücklagenpiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2020	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	0 €	Aus sonstigen Einzahlungen der Gesellschafterin 2.023.200 €	2.023.200 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.010.000 €	aus Jahresüberschuss 2020 170.000 €	3.180.000 €
Bauerneuerungsrücklage	7.170.000 €	aus Jahresüberschuss 2020 300.000 €	7.470.000 €
Freie Rücklage	7.770.000 €	aus Bilanzgewinn 2019 693.000 €	8.463.000 €

Es wurden im Wirtschaftsjahr 2020 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von T€ 518 gebildet. Ebenso wurden Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für Ertragssteuern in Höhe von rd. T€ 114 gebildet.

#### Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:

Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	26.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	61.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	20.796,21 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	27.798,51 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	18.000,00 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	64.714,87 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	518.187,88 €
Rückstellungen für Betriebskosten	29.847,44 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	1.374.478,24 €
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	451.474,82 €

Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. In der Position ist die Abschlagszahlung eines Baukostenzuschusses an einen Energieversorger für den Ausbau der Nahwärmeversorgung im Wohngebiet Kanadaring in Höhe von T€ 1.248 enthalten.

### b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus Sollmieten bevor Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2020 8,2 Mio. € Aus dem Verkauf von Wohnungen, Garagen und Grundstücken aus dem Anlagevermögen wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 481 erzielt. Abschreibungen auf

Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang T€ 44 vorgenommen. In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind außerordentliche Zinserträge (außergewöhnlich und periodenfremd) für zu viel bezahlte Umsatzsteuer in Höhe von T€ 681 und Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 19 enthalten. ,

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Die erforderliche Umstellung der Hauptsoftware von GES zu Wodis inkl. der Migration aller Daten verursachte Aufwendungen in Höhe von T€ 92. Kosten für laufende Instandhaltung sind im Geschäftsjahr im Umfang von rd. 2,5 Mio. € angefallen.

# Anhang

zum Jahresabschluss 2020

## D: SONSTIGE ANGABEN

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ereignet.

### Aufsichtsrat

Markus Ibert	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, stellvertr. Vorsitzender
Ilona Rompel	Rechtsanwältin
Jörg Uffelmann	Rechtsanwalt
Roland Hirsch	Kriminalhauptkommissar a. D.
Dr. Walter Caroli	MdL a. D.
Annerose Deusch	Ortsvorsteherin
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Hauptamtlicher Vorstand
Sven Täubert	Steuerberater
Jürgen Trampert	Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)
Thi Dai Trang Nyguyen	Ärztin (ab dem 23.06.2020)
Lukas Obwald	Forstwirtschaftsmeister (ab dem 23.06.2020)
Hermann Kleinschmidt	Lehrer (bis zum 23.06.2020)
Miriam Waldmann	ev. Pfarrerin (bis zum 23.06.2020)
Christine Amann-Vogt	Kauffrau

### Mitglieder der Geschäftsführung

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

### Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

### Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 10.700,00 €.
--

### Bechäftigte

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

Kaufmännische Mitarbeiter	12
Technische Mitarbeiter	10
Geringfügig Beschäftigte	4
Gesamtzahl	26

Von den hier aufgeführten kaufmännischen Mitarbeitern ist eine Mitarbeiterin in Mutterschutz und eine Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.





### Haftungsverhältnisse / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von T€ 3.651 noch nicht abgerechnet.

Es wurden Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 3 bis 5 Jahren abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. 1.610 T€ ergeben.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 8 bis 86 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. 1.198 T€ ergeben.

Aus Generalmietverträgen für Wohnungen, die im eigenen Namen und für eigene Rechnung der Gesellschaft vermietet werden, bestehen zum Stichtag Zahlungsverpflichtungen von T€ 550 pro Jahr. Die Restlaufzeit der Verträge bewegt sich zwischen einem und sechs Jahren.

### Beihilferechtliche Angaben

Die Stadt Lahr hat die Wohnbau Stadt Lahr GmbH mit der Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse betraut. Der Betrauungsakt bezieht sich auf die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnbauten in Lahr (Kanadaring 27/29,31/33,37/39,41/43,55/57,59/6,16 3/65,67/69,71/73 und 75/77) die sich im Eigentum der Wohnbau Stadt Lahr GmbH befinden. Als Ausgleich für die damit verbundenen Investitionen hat sich die Stadt Lahr in dem Betrauungsakt zur Einzahlung von 1,8 Mio. € in die Kapitalrücklage der Wohnbau Stadt Lahr GmbH verpflichtet. Im Jahresabschluss 2020 ist die Zuführung zur Kapitalrücklage enthalten. Die Umsetzung der Verpflichtung erfolgt planmäßig in den nächsten drei Jahren. Eine weitere Betrauung bezieht sich auf die Errichtung von Wohnbauten im Sinne des sozialen Wohnungsbaus in Lahr. In diesem Zusammenhang hat die Wohnbau Stadt Lahr der Wohnbau Stadt Lahr GmbH ein Grundstück im Sinne einer Sacheinlage in die Kapitalrücklage überlassen. Der Zeitwert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Überlassung beträgt ca. T€ 248. Mit der Umsetzung der Verpflichtung zur Errichtung der Wohnungen wurde im Geschäftsjahr 2020 begonnen. Die Fertigstellung wird für Ende 2021 erwartet. 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€ 26. Für sonstige Bestätigungsleistungen wurden T€ 9 in Rechnung gestellt.

### E: VERWENDUNG BILANZGEWINN

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2020 T€ 431 den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 649,34 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 26. März 2021  
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

# Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Angaben in €	Stand zum 01.01.2020	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	243.456,71	9.775,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.231,71
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>243.456,71</b>	<b>9.775,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>253.231,71</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.285.370,64	- 487.527,93	589.424,21	5.163.808,92	569,68	0,00	97.371.657,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	3.245.056,53	28.497,75	16.474,03	0,00	0,00	0,00	3.257.080,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.193.391,49	461.739,01	229.290,98	277.488,73	759.272,51	0,00	944.055,74
4. Technische Anlagen und Maschinen	89.003,37	5.821,02	0,00	0,00	0,00	0,00	94.824,39
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	774.288,35	25.895,28	0,00	0,00	0,00	0,00	800.183,63
6. Anlagen in Bau	1.275.735,44	6.309.023,78	0,00	701.691,73	4.972.333,32	0,00	3.314.117,63
7. Bauvorbereitungskosten	632.886,70	70.768,42	0,00	0,00	410.813,87	0,00	292.841,25
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>100.495.732,52</b>	<b>6.414.217,33</b>	<b>835.189,22</b>	<b>6.142.989,38</b>	<b>6.142.989,38</b>	<b>0,00</b>	<b>106.074.760,63</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>100.739.189,23</b>	<b>6.423.992,33</b>	<b>835.189,22</b>	<b>6.142.989,38</b>	<b>6.142.989,38</b>	<b>0,00</b>	<b>106.327.992,34</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Sonstige Ausleihungen	1.493.057,33	0,00	260.788,03	0,00	0,00	0,00	1.232.269,30
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.493.307,33</b>	<b>0,00</b>	<b>260.788,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.232.519,30</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>102.232.496,56</b>	<b>6.423.992,33</b>	<b>1.095.977,25</b>	<b>6.142.989,38</b>	<b>6.142.989,38</b>	<b>0,00</b>	<b>107.560.511,64</b>

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert		
Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019	
239.040,09	2.248,96	0,00	0,00	0,00	0,00	241.289,05	11.942,66	4.416,62	
<b>239.040,09</b>	<b>2.248,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>241.289,05</b>	<b>11.942,66</b>	<b>4.416,62</b>	
29.142.250,99	1.676.191,18	195.955,46	0,00	0,00	0,00	30.622.486,71	66.749.171,03	64.143.119,65	
425.686,86	88.471,68	7.132,13	0,00	0,00	0,00	507.026,41	2.750.053,84	2.819.369,67	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	944.055,74	1.193.391,49	
44.124,34	6.602,45	0,00	0,00	0,00	0,00	50.726,79	44.097,60	44.879,03	
522.877,45	84.496,47	0,00	0,00	0,00	0,00	607.373,92	192.809,71	251.410,90	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.314.117,63	1.275.735,44	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.841,25	632.886,70	
<b>30.134.939,64</b>	<b>1.855.761,78</b>	<b>203.087,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.787.613,83</b>	<b>74.287.146,80</b>	<b>70.360.792,88</b>	
<b>30.373.979,73</b>	<b>1.858.010,74</b>	<b>203.087,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.028.902,88</b>	<b>74.299.089,46</b>	<b>70.366.209,50</b>	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.232.269,30	1.493.057,33	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.232.519,30</b>	<b>1.493.307,33</b>	
<b>30.373.979,73</b>	<b>1.858.010,74</b>	<b>203.087,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.028.902,88</b>	<b>75.531.608,76</b>	<b>71.858.516,83</b>	

# 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	43.403.355,44	2.179.228,60 (2.149.195,68)	9.064.153,49 (8.518.841,29)	32.159.973,35 (30.920.522,42)	39.449.933,86 3.953.421,58 (37.400.434,82) (4.188.124,57)	GPR* Bü** GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.416.684,48	125.854,66 (123.681,11)	473.185,63 (464.055,22)	1.817.644,19 (1.939.420,09)	2.416.684,48 (2.527.156,42)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.557.656,26	3.557.656,26 (3.155.688,79)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.365,75	143.365,75 (134.688,63)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	24.774,40	24.774,40 (18.446,40)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.016.138,88	1.016.138,88 (728.982,41)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	75.468,75	75.468,75 (54.082,05)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtsumme</b>						
lfd. Jahr	50.637.443,96	7.122.487,30	9.537.339,12	33.977.617,54	45.820.039,92	
Vorjahr	(48.207.604,09)	(6.364.765,07)	(8.982.896,51)	(32.859.942,51)	(44.116.715,81)	

\* 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 weiter zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu gewährleisten. Zur Absicherung der Vermietbarkeit sowie zur Entwicklung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere wird auch zukünftig nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investiert. Alle Investitionen sind dabei jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte. Die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist weiterhin Kerngeschäft der Gesellschaft.

### B. WIRTSCHAFTSBERICHT

#### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwinden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher

Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020. Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen

im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Die Wohnbau Stadt Lahr I Wohnbau zählt mit ihren rund 1.300 eigenen Wohnungen zu den größten Vermietern in Lahr und im Ortenaukreis. Der Wohnungsmarkt im Ortenaukreis hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Wohnungsmieten von Neubauwohnungen und bei der Wiedervermietung von Wohnungen sind in den vergangenen Wirtschaftsjahren kontinuierlich angestiegen. Ebenso war ein signifikanter Anstieg der Kaufpreise in den letzten Jahren zu beobachten. Die Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens sind im Bereich zwischen 8,00 bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesiedelt.

#### II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 902 (Vj. T€ 1.493) abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst: Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ stand im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Wirtschaftsjahr 2020. 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.

# Lagebericht

## B. Wirtschaftsbericht

### Bautätigkeit

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde mit dem Bau von 2 Stadthäusern mit jeweils 13 Wohneinheiten begonnen. Der Vermietungsbeginn der insgesamt 26 öffentlich geförderten Wohnungen ist für Januar 2022 vorgesehen. Beendet wurde im Geschäftsjahr 2020 die Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 55-61; in die Modernisierung wurde die Neugestaltung der Außenanlagen und Stellplätze mit einbezogen. Außerhalb des Wohngebietes Kanadaring wurde die im Geschäftsjahr 2019 begonnene Modernisierung der Liegenschaft Friedrichstr. 68-70 beendet. Innerhalb des Neubauprojektes Leopoldstr. 39 welches ebenfalls im Geschäftsjahr 2020 begonnen wurde entstehen 11 neue öffentlich geförderte Wohnungen. Die Wohnungen der Neubaumaßnahme können voraussichtlich Anfang des Jahres 2022 bezogen werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 Investitionen von rd. 9 Mio. € in die Modernisierung und die Instandhaltung des gesamten bestehenden Wohnungsbestandes sowie in den Neubau von Mietwohnungen getätigt.

### Grundstücksentwicklung

In der Planungsphase befindet sich die städtebauliche Neugestaltung des Wohngebietes Flugplatzstr. Unter dem Projekttitel „Neues Quartier Lahr West“ können auf den der Wohnbau Stadt Gmbh und der Stadt Lahr zugreifbaren Grundstücksflächen ca. 210 Wohnungen neu entstehen, sodass die Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet Flugplatzstraße durch deren Rückbau und anschließenden Neubau verdoppelt werden könnte. Durch die Wohnbau Stadt Lahr Gmbh werden in 3 Bauabschnitten 105 neue Wohnungen realisiert werden. Es ist geplant das dritte Investoren die restlichen 105 Wohnungen errichten. Mit den ersten Baumaßnahmen kann voraussichtlich im Geschäftsjahr im Sommer 2022 begonnen werden.

Die Geschäftsführung der Wohnbau ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen erzielten Erlöse in Höhe von rd. 1,1 Mio. € welche als Eigenkapital

zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebietes Kanadaring eingesetzt werden können, 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.

Anlagevermögen des Unternehmens in Höhe von T€ 482. Das Ergebnis aus der Kapitalwirtschaft wird durch Zinserträge für die Verzinsung von an das Finanzamt in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 nach damaliger Rechtslage abgeführter Umsatzsteuer maßgeblich beeinflusst. Durch die zwischenzeitlich geänderte Rechtsprechung flossen der Wohnbau Stadt Lahr Gmbh einmalig Zinserträge in Höhe von T€ 681 zu.

Die bestandsorientierten standhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Ni

Darstellung der Lage	2019	2020	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	€	€	€
<b>Betriebsleistungen</b>			
Hausbewirtschaftung	2.072.900	1.283.200	- 789.700
Betreuungstätigkeit	6.700	11.800	5.100
Kapitaldienst	- 7.000	658.200	665.200
	2.072.600	1.953.200	- 119.400
Verwaltungskosten	- 1.772.000	- 1.790.300	- 18.300
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>300.600</b>	<b>162.900</b>	<b>- 137.700</b>
Übrige Rechnung	1.231.000	877.300	- 353.700
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.531.600	1.040.200	- 491.400
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 38.700	- 138.700	- 100.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.492.900</b>	<b>901.500</b>	<b>- 591.400</b>

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Sollmieten verminderten sich im Geschäftsjahr um ca. T€ 20. Der Rückgang der Mieten ist in der Beendigung der Generalanmietung von Wohnungen begründet deren von den Mietern zu zahlenden Mieten in den Sollmieterlösen enthalten waren. Die im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen ausgesprochenen Mieterhöhungen und mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen konnten den Rückgang der Mieten teilweise ausgleichen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T€ 807 zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch Erträge aus Verkäufen von Immobilien aus dem

veau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2020 ein Betrag von T€ 2.643 (Vj. T€ 1.497) aufgewendet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 740. Die größten betrieblichen, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2020 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die angefallenen EDV-Kosten. In den EDV Kosten in Höhe von T€ 202 sind Kosten die im Zusammenhang mit der Einführung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma stehen, im Umfang von T€ 92 enthalten. Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 29

# Lagebericht

## B. Wirtschaftsbericht

reduziert. Der Rückgang der Kapitalkosten ist durch die derzeitige Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten und in dem sich im Zeitablauf verminderten Zinsanteil der Darlehensannuitäten begründet. Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH ist bestrebt, auch zukünftig die Höhe der Kapitalkosten durch ein aktives Zinsmanagement positiv zu gestalten. Die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von T€ 1.764 (Vj. T€ 1.751). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudezeilen im Wohngebiet Kanadaring und der Liegenschaft Friedrichstr. 68-70 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€ 902 (Vorjahr T€ 1.492) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

### 2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,8 % (Vj. 36,0 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 2,9 % (Vj. 5,3 %). Die Stärkung der Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch Einlagen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage im Umfang von rd. 2,0 Mio. €, sowie durch die erzielten Erträge aus Immobilienverkäufen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens in Höhe von rd. T€ 482 beeinflusst. Für die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 10,2 Mio. € wurden Darlehen in Höhe von 4,2 Mio. € neu valutiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2020 T€ 45.820 € (Vj. T€ 44.116) und sind damit gegenüberdem Vorjahr um T€ 1.704 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2020 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.749.



# Lagebericht

## B. Wirtschaftsbericht

### Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr in €	2019	2020
Jahresüberschuss	1.492.900	901.600
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.846.700	1.858.100
Aktivierte Eigenleistungen	0,0	- 3.300
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 121.100	- 9.900
Abschreibungen auf Forderungen	40.700	44.900
Zinsertrag § 233a AO	0,0	- 680.900
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 611.900	873.500
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 602.800	- 481.700
Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 275.800	- 2.132.600
Zunahme kurzfristiger Passiva	591.400	739.200
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	871.200	852.300
Ertragssteueraufwand	51.900	138.600
Ertragssteuerzahlung	- 139.200	- 17.600
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.144.000</b>	<b>2.082.200</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 3.100	- 9.800
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.204.300	1.113.700
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 5.133.400	- 6.410.900
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	266.300	260.800
Erhaltene Zinsen	90.900	76.200
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 3.575.000</b>	<b>- 4.970.000</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	4.189.100
Planmäßige Tilgungen	- 2.266.400	- 2.316.500
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	- 168.200
Gezahlte Zinsen	- 962.100	- 928.500
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.854.700	0,00
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	0,0	2.023.200
Zinsertrag § 233a AO	0,0	680.900
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 1.373.800</b>	<b>3.480.000</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 1.804.800</b>	<b>592.200</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.2020	2.961.800	1.157.000
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.2020</b>	<b>1.157.000</b>	<b>1.749.200</b>

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

# Lagebericht

## B. Wirtschaftsbericht

### 3. Vermögenslage

Vermögenslage	2020		2019		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	75.532.000	89,4	71.859.000	92,5	3.673.000
Umlaufvermögen	7.738.000	9,2	5.001.000	5,8	2.737.000
Rechnungsabgrenzungsposten	1.248.000	1,4	1.312.000	1,7	- 64.000
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>84.518.000</b>	<b>100,0</b>	<b>78.172.000</b>	<b>100,0</b>	<b>6.346.000</b>
Fremdmittel	53.450.000	63,2	50.029.000	64,4	3.421.000
<b>Eigenkapital</b>	<b>31.068.000</b>	<b>36,8</b>	<b>28.143.000</b>	<b>36,0</b>	<b>2.925.000</b>
Eigenkapital am Jahresanfang	28.143.000		26.650.000		1.493.000
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>2.925.000</b>	<b>10,4</b>	<b>1.493.000</b>	<b>5,6</b>	<b>1.432.000</b>

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.673 erhöht. Den wesentlich in die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes getätigten Investitionen in Höhe von rd. 7,5 Mio. € stehen die Anschaffungs- und Herstellungskosten mindernde, im Rahmen der Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring erhaltene, Zuschüsse in Höhe von rd. 1,2 Mio. € sowie Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Umfang von rd. 1,9 Mio. € sowie Anlageabgänge aus dem Verkauf von Immobilien entgegen.

Die Zunahme des Umlaufvermögens wird durch die Zunahme der liquiden Mittel um rd. T€ 592 und dem Anstieg der Forderungen gegenüber Gesellschaftern im Umfang T€ 2.085 erklärt. Der Anstieg der Forderungen gegenüber Gesellschaftern wird durch in

städtebaulichen Verträgen für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring zugesagte Zuschüsse und Forderungen aus von der Gesellschafterversammlung beschlossen Erhöhung des Eigenkapitals des Unternehmens bestimmt. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Aufwendungen sowie 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 Darlehens-

verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern und sonstigen Kreditgebern. Aufgrund der regen Investitionstätigkeit wurden Darlehen in Höhe von T€ 4,1 Mio. € neu valutiert. Die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber erhöhten sich um rd. 1,7 Mio. €.

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 für den Zeitraum zwischen 2021 bis 2025 wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 46 Mio. € ermittelt. Die Bestände der Wohnbau können durch die geplanten Investitionen zukunftsfähig gehalten und die langfristige Vermietbarkeit somit sichergestellt werden. Die Bautätigkeit und Modernisierungstätigkeit in den

zukünftigen Wirtschaftsjahren, welche nicht aus dem Cash-Flow des Unternehmens finanziert werden kann, wird durch die Neuaufnahme von Darlehen sichergestellt werden. Eine Steigerung des vom Unternehmen zu tragenden Zinsaufwandes wird mit der regen Bautätigkeit des Unternehmens einhergehen. Für die Investitionen in das Wohngebiet Kanadaring können 35 % des Investitionsvolumens durch Fördermittel abgedeckt werden. In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten bedingt durch moderate Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und im Anschluss an Sanierungsmaßnahmen erhöhen.

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. Da die Bestandsbereinigung des Immobilienportfolios durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen nahezu abgeschlossen ist, kann mittelfristig von einem Rückgang der Erlöse von Verkäufen aus dem Anlagevermögen ausgegangen werden.

Im Wirtschaftsjahr 2021 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 9,5 Mio.

€ in den Wohnungsbestand des Unternehmens investieren. Die möglichen Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens sowie der geplante Verkauf von Grundstücken aus dem Unternehmensbestand an Investoren, werden die Ertragskraft und die Liquiditätsausstattung nachhaltig stärken.

Zur Stärkung der Liquiditätsausstattung tragen auch die Fördermittel des Programmes „die soziale Stadt“ sowie die Geldzuflüsse der vom Gesellschafter Stadt Lahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen bei. Diese Maßnahmen sollen in ihrer Gesamtwirkung einen Jahresüberschuss von 0,3 Mio. € bis 0,6 Mio. € ermöglichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

#### 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. Begründet in der derzeit großen Nachfrage nach Neubau- und Gebrauchtimmobilen kann 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 entspre-

chend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden.

Für den Ortskreis 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 ehen wir aufgrund der nicht immer vorhersehbaren Entwicklungen an den Kapitalmärkten derzeit als gering an.

Die umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte 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 aufgrund steigender Baukos-

ten trotz der permanenten Kostenkontrolle der Bauprojekte als mittel ein, bei geringen Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis. Im Ergebnis sehen wir ein mittleres Risiko.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

#### Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

Die dargestellten Chancen und Risiken weisen insgesamt nur überschaubare Eintrittswahrscheinlichkeiten bzw. Ergebnisauswirkungen auf, so dass wir in der Gesamtbetrachtung nur ein geringes Risiko für eine wesentliche Abweichung von unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2021 sehen. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind 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 26.03.2021  
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2020 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum des 9. April 2021 erteilt.



## Bericht des Aufsichtsrats

---

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

Der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V.,

Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 20. Mai 2021 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, 20. Mai 2021

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](mailto: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.