

## Anhang des Jahresabschlusses 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 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. 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. Sie 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 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€ 1.631, 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 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.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2020	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	0 €	2.023.200 € Aus sonstigen Einzahlungen der Gesellschafterin	2.023.200 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.010.000 €	170.000 € aus Jahresüberschuss 2020	3.180.000
Bauerneuerungsrücklage	7.170.000 €	300.000 € aus Jahresüberschuss 2020	7.470.000 €
Freie Rücklage	7.770.000 €	693.000 € aus Bilanzgewinn 2019	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) S.1 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 Instandhaltung	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 €

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

Die Erlöse aus Sollmieten bevor Erlösschmälerungen betrugen im Jahr 2020 T€ 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. T€ 2,5 Mio. € angefallen.

**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, Stellvtr. Vorsitzender	
Ilona Rompel	Rechtsanwältin	
Jörg Uffelmann	Rechtsanwalt	
Roland Hirsch	Kriminalhauptkommissar a. D.	
Dr. Walter Caroli	M. d. L. 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 Oßwald	Forstwirtschaftsmeister	ab dem 23.06.2020
Hermann Kleinschmidt	Lehrer	bis zum 23.06.2020
Miriam Waldmann	Evang. 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 €.

**Beschäftigte**

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. T€ 1.610 ergeben.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 8 bis 86 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 1.198 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 27/29,31/33,37/39,41/43,55/57,59/61,63/65,67/69,71/73 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

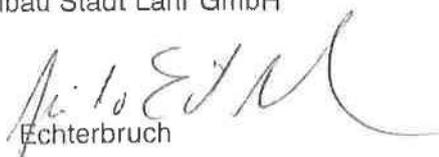
Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung T€ 26. Für sonstige Bestätigungsleistungen wurden T€ 9 in Rechnung gestellt.

### E: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2020 431.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 649,34 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 26.03.2021

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

  
Achim Echterbruch