

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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.

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 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz 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€ 1.620, 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€ 290 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€ 2.844 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€ 927. 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€ 600 zwecks Zuführung zur Kapitalrücklage noch nicht zugeführt. Ebenso sind in den Forderungen gegenüber der Gesellschafterin Zuschüsse aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Höhe von T€ 325 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€ 1.159 enthalten.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Geschäftsjahres	Veränderungen 2021	Bestand am Ende des Vorjahres
Kapitalrücklage	2.023.200 €	Keine Veränderung	2.023.200 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.250.000 €	70.000 € aus Jahresüberschuss 2021	3.180.000 €
Bauerneuerungsrücklage	7.870.000 €	400.000 € aus Jahresüberschuss 2021	7.470.000 €
Freie Rücklage	8.894.000 €	431.000 € aus Bilanzgewinn 2020	8.463.000 €

Es wurden im Wirtschaftsjahr 2021 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von T€ 867 gebildet. Ebenso sind bereits im Geschäftsjahr 2020 gebildete Rückstellungen nach § 249 (1) S.1 HGB für Ertragssteuern in Höhe von rd. T€ 114 in der Bilanzposition enthalten.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	29.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	34.500,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	26.182,34 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	27.957,11 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	25.000,00 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	64.166,73 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	866.500,13 €
Rückstellungen für Betriebskosten	37.347,44 €
Rückstellungen für öffentlich- rechtliche Verpflichtungen	1.414.328,93 €
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	89.546,76 €

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus Sollmieten bevor Erlösschmälerungen betrugen im Jahr 2021 T€ 8,1 Mio. €.

Aus dem Verkauf von Wohnungen, Garagen und Grundstücken aus dem Anlagevermögen wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 896 erzielt.

Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang T€ 9 vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T € 14 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Zusammenhang mit der Einführung und Weiterentwicklung des ERP-Systems Wodis Sigma Kosten in Höhe von T € 44 enthalten.

Kosten für die laufende und projektbezogene Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind im Geschäftsjahr im Umfang von rd. T€ 2,7 Mio. € angefallen.

D: Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-Finanz- und Ertragslage der Wohnbau Stadt Lahr GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht". Andere 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.

bis zum 28.06.2021

Annerose Deusch	Ortsvorsteherin	
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister	
Eberhard Roth	Dipl. Verwaltungswirt	
Sven Täubert	Steuerberater	
Jürgen Trampert	Stadtkämmerer	bis zum 28.06.2021
Markus Wurth	Stadtkämmerer	ab dem 28.06.2021
Thi Dai Trang Nyguyen	Ärztin	
Lukas Oßwald	Forstwirtschaftsmeister	
Hermann Kleinschmidt	Lehrer	ab dem 28.06.2021
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 11.000,00 €.

Beschäftigte

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

Kaufmännische Mitarbeiter	12
Technische Mitarbeiter	9
Geringfügig Beschäftigte	4
Gesamtzahl	<u>25</u>

Von den hier aufgeführten kaufmännischen Mitarbeitern sind 3 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Von den hier aufgeführten technischen Mitarbeitern ist ein Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

Haftungsverhältnisse/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von T€ 2.767 noch nicht abgerechnet.

Es wurden Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 2 bis 4 Jahren abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 1.229 ergeben.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 7 bis 85 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 1.172 ergeben.

Aus Generalmietverträgen für Wohnungen, die im eigenen Namen und für eigene Rechnung der Gesellschaft vermietet werden, bestehen zum Stichtag Zahlungsverpflichtungen von T€ 533 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. Bis zum 31.12.2021 hat die Stadt Lahr Zahlungen in Höhe von 1,2 Mio. geleistet.

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. Das Grundstück wurde im Geschäftsjahr 2021 ins Eigentum der Wohnbau Stadt Lahr GmbH übertragen.

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€ 29.

E: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2021 205.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 710,59 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 21.03.2022

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Echterbruch