

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 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 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 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.

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 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€ 1.678 welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden.

C: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn -und Verlustrechnung

a.) Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im als Anlage 2 beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Die Position „Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet die Darlehensweitergabe für die Finanzierung des Rathaus-Neubaus. Ausgewiesen wird die Darlehensrestschuld (Ursprungsbetrag 4.300.000 €). Die Laufzeit endet am 28. Februar 2025.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 2.931 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€ 977. Die Forderungen gegenüber Gesellschafter setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen:

Zum Bilanzstichtag waren der Wohnbau Stadt Lahr GmbH vertraglich liquide Mittel in Höhe von T€ 750 zwecks Zuführung zur Kapitalrücklage zugesagt. Die Zuführung soll in 2 Raten in Höhe von T€ 375 in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 erfolgen. Ebenso sind in den Forderungen gegenüber der Gesellschafterin Zuschüsse aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Höhe von T€ 222 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€ 1.086 enthalten.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2022	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	2.023.200 €	750.000 € aus Kapitalerhöhung	2.773.200 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.250.000 €	65.000 € aus Jahresüberschuss 2022	3.315.000 €
Bauerneuerungsrücklage	7.870.000 €	335.000 € aus Jahresüberschuss 2022	8.205.000 €
Freie Rücklage	8.894.000 €	205.000 € aus Bilanzgewinn 2021	9.099.000 €

Es wurden im Wirtschaftsjahr 2022 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von T€ 491 gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	25.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	4.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	21.342,71 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	31.844,32 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	25.000,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	491.056,51 €
Rückstellungen für Betriebskosten	32.383,34 €
Rückstellungen für öffentlich- rechtliche Verpflichtungen	1.376.354,75 €

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus Sollmieten bevor Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2022 T€ 8,4 Mio. €.

Aus dem Verkauf von Wohnungen, Garagen und Grundstücken aus dem Anlagevermögen wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von T€ 648 erzielt.

Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang T€ 23 vorgenommen.

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von T € 15 enthalten.

Kosten für die laufende und projektbezogene Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind im Geschäftsjahr im Umfang von rd. T€ 2,8 Mio. € angefallen.

Aufsichtsrat

Markus Ibert	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, Stellvtr. Vorsitzender
Ilona Rompel	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
Lukas Oßwald	Forstwirtschaftsmeister
Hermann Kleinschmidt	Lehrer
Christine Amann-Vogt	Kauffrau

Mitglieder der Geschäftsführung

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

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 10.600,00 €.

Beschäftigte

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

Kaufmännische Mitarbeiter	13
Technische Mitarbeiter	9
Geringfügig Beschäftigte	4
<hr/> Gesamtzahl	<hr/> 26

Von den hier aufgeführten kaufmännischen Mitarbeitern sind 5 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt

Haftungsverhältnisse/Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von T€ 10.346 noch nicht abgerechnet.

Es wurden Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 3 Jahren abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 848 ergeben.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 19 bis 84 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. T€ 1.144 ergeben.

Aus Generalmietverträgen für Wohnungen, die im eigenen Namen und für eigene Rechnung der Gesellschaft vermietet werden, bestehen zum Stichtag Zahlungsverpflichtungen von T€ 526 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 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

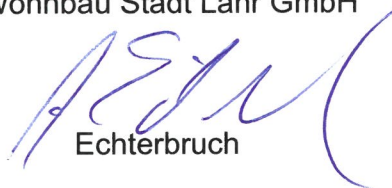
Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung T€ 25.

E: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2022 200.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 4.737,45 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, den 09.03.2023

Wohnbau Stadt Lahr GmbH


Echterbruch