

**Jahresabschluss zum
31.12.2024**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Wohnbau Wörth a. Rh.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Sitz der Gesellschaft: Wörth am Rhein
Amtsgericht Landau, Handelsregisternummer: HRB 21001

Wohnbau Wörth a. Rh.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.940.470,35	46.356.261,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.934.848,83	5.070.045,83
Bauten auf fremden Grundstücken	14.329,00	15.421,00
Technische Anlagen	1.366,00	1.541,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	207.930,00	207.047,00
Anlagen im Bau	0,00	2.438.593,00
Bauvorbereitungskosten	<u>772.088,28</u>	<u>56.871.032,46</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>56.871.032,46</u>	<u>54.450.436,17</u>
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.557.964,56	2.264.017,68
Andere Vorräte	<u>86.814,91</u>	<u>2.644.779,47</u>
	<u>2.644.779,47</u>	<u>73.051,20</u>
	<u>2.644.779,47</u>	<u>2.337.068,88</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	103.332,93	63.324,81
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.135,15	8.135,15
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	25.566,14
Forderungen gegen Gesellschafter	20.746,56	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>472.713,96</u>	<u>599.928,60</u>
	<u>599.928,60</u>	<u>2.046.411,59</u>
	<u>599.928,60</u>	<u>2.143.437,69</u>
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.652.046,23	4.149.400,44
Umlaufvermögen insgesamt	<u>7.896.754,30</u>	<u>8.629.907,01</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.800,49</u>	<u>3.910,29</u>
BILANZSUMME	<u>64.769.587,25</u>	<u>63.084.253,47</u>

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	778.504,39	778.504,39
Bauerneuerungsrücklage	8.485.064,52	7.429.241,30
Andere Gewinnrücklage	<u>2.753.712,94</u>	<u>2.753.712,94</u>
Gewinnvortrag	6.340.653,21	6.340.653,21
Jahresüberschuss	<u>37.930,39</u>	<u>1.055.823,22</u>
Eigenkapital insgesamt	23.595.865,45	23.557.935,06
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.036.028,80	838.430,25
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber		
Kreditinstituten	35.223.558,86	34.617.442,37
Erhaltene Anzahlungen	2.809.688,24	2.710.752,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u.		
Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	282.142,87	72.099,45
b. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>1.487.136,70</u>	<u>1.005.457,78</u>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen, davon gegenüber Gesellschafter: 320.714,71 (Vorjahr: 271.469,29)	324.713,11	274.610,89
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.203,22</u>	<u>125,00</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Passive Rechnungsabgrenzung	8.250,00	7.400,00
BILANZSUMME	<u>64.769.587,25</u>	<u>63.084.253,47</u>

Wohnbau Wörth a. Rh.
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	8.432.074,80	7.928.150,51
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>21.843,60</u>	<u>24.435,60</u>
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	293.946,88	115.911,70
Andere aktivierte Eigenleistungen	220.339,81	210.901,34
Sonstige betriebliche Erträge	239.514,93	229.538,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.355.322,47	3.838.416,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.510,91	2.925,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>67.664,60</u>	<u>5.427.497,98</u>
Rohergebnis	3.780.222,04	4.630.111,14
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	944.587,31	966.612,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 69.040,88 € (Vorjahr: 69.794,88 €)	<u>290.819,63</u>	<u>1.235.406,94</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.585.700,55	1.423.103,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen	496.479,34	503.108,96
Zinsen u. ähnliche Erträge (davon Aufwendungen aus Abzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 957,00 €))	108.721,16	36.541,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter: 2.445,14 € (Vorjahr: 2.547,48 €) davon Aufwendungen aus Aufzinsung: 653,00 € (Vorjahr: 184,00 €)	<u>532.831,72</u>	<u>423.755,47</u>
Ergebnis nach Steuern	38.524,65	1.056.812,22
Sonstige Steuern	594,26	989,00
Jahresüberschuss	<u>37.930,39</u>	<u>1.055.823,22</u>

Wohnbau Wörth a. Rh.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

A Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist eine kleine Gesellschaft im Sinne von § 267 HGB, ist jedoch nach § 22 Gesellschaftsvertrag verpflichtet, den Jahresabschluss und den Lagebericht, in entsprechender Anwendung des HGB, wie eine große Kapitalgesellschaft aufzustellen.

Die Wohnbau Wörth a. Rh. Gesellschaft mit beschränkter Haftung, hat ihren Sitz in Wörth am Rhein, Amtsgericht Landau, Handelsregisternummer: HRB 21001.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden sowohl die Regelungen des Handelsgesetzbuches als auch die ergänzenden Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert zum Vorjahr.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, sofern abnutzbar, abzüglich planmäßiger Abschreibungen unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Zugänge an Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, aktivierten Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke mit anderen Bauten sowie Bauten auf fremden Grundstücken: Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten, von 50 Jahren bei Garagen, Stellplätzen und Werkstattbauten sowie Bauten auf fremden Grundstücken.

Die Wohnbauten in der Keltenstr. 15a und 11a und das Parkdeck in der Mozartstraße werden auf 50 Jahre, die Fahrrad- bzw. Müllhäuser werden auf 10 Jahre linear abgeschrieben.

Ein Mietwohngebäude wird degressiv mit 1,25 % abgeschrieben.

Die Büroräume und das Gesundheitszentrum werden mit 3 % linear abgeschrieben.

Die Technischen Anlagen werden auf 10 Jahre linear abgeschrieben

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear abgeschrieben mit Abschreibungssätzen zwischen 5,25 % und 33,33 %.

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 800,00 wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 250,00 wurden sofort als Aufwand erfasst.

Die Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens wurden zu den Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen. Die anderen Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten unter Anwendung der Fifo-Methode bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Daneben wurde bei den Mietforderungen eine Pauschalwertberichtigung gebildet. Eine Forderungen für einen KfW-Zuschuss in Höhe von 315 T€ für das neu erstellten Wohngebäude in der Keltenstr. 5a wurde aktiviert und bei den Baukosten in Abzug gebracht. Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich künftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst, wie er von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wurde.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, aus denen sich aktive latente Steuern ergeben. Die Berechnung erfolgt mit einem Steuersatz von 30 %. Im Einklang mit § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Grundsteuern in Höhe von T€ 128 (Vorjahr T€ 127) wurden unter den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit ausgewiesen.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagenspiegel

Anschaffungs-/Herstellungskosten		01.01.2024 (kumuliert) €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2024 (kumuliert) €
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		70.659.847,01	3.498.221,90 (95.595,34)	0,00	2.438.593,00	76.596.661,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		6.809.994,36	37.615,07	0,00	0,00	6.847.609,43
Bauten auf fremden Grundstücken		52.417,82	0,00	0,00	0,00	52.417,82
Technische Anlagen		1.745,89	0,00	0,00	0,00	1.745,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung		726.438,05	59.898,58	40.999,00	0,00	745.337,63
Anlagen im Bau		2.438.593,00	0,00	0,00	-2.438.593,00	0,00
Bauvorbereitungskosten		361.526,99	410.561,29	0,00	0,00	772.088,28
Anlagevermögen insgesamt		81.050.563,12	4.006.296,84	40.999,00	0,00	85.015.860,96

(-) = davon aktivierte Fremdkapitalzinsen

Abschreibungen		01.01.2024 (kumuliert) €	Abschreib- ungen Geschäfts-jahr €	Abgänge €	Um- buch- ungen (+/-) €	31.12.2024 (kumuliert) €	Buchwerte	31.12.2023 €	31.12.2024 €
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.303.585,66	1.352.605,90	0,00	0,00	25.656.191,56	46.356.261,35	50.940.470,35		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.739.948,53	172.812,07	0,00	0,00	1.912.760,60	5.070.045,83	4.934.843,83		
Bauten auf fremden Grundstücken	36.996,82	1.092,00	0,00	0,00	38.088,82	15.421,00	14.329,00		
Technische Anlagen	204,89	175,00	0,00	0,00	379,89	1.541,00	1.366,00		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.391,05	59.015,58	40.999,00	0,00	537.407,63	207.047,00	207.930,00		
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.438.593,00	0,00		
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	361.526,99	772.088,28		
Anlagevermögen insgesamt	26.600.126,95	1.585.700,55	40.999,00	0,00	28.144.828,50	54.450.436,17	56.871.032,46		

In der Position „unfertige Leistungen“ sind 2.558 T€ (Vorjahr: 2.264 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Unterlassene Instandhaltungen:	435,0 T€
Ausstehende Rechnungen:	327,9 T€
Rechtsanwalts- und Prozesskosten:	65,0 T€

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon					Art der Sicherung	
		Restlaufzeit			gesichert			
		Unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	€		
gegenüber								
Kreditinstituten	35.223.558,86	1.266.219,40	5.144.642,66	28.812.696,80	35.223.558,86	Grundpfand- recht/ Bürgschaft		
		(4.320.545,03)	(4.603.024,74)	(25.693.872,60)	(34.616.207,83)			
Erhaltene								
Anzahlungen	2.809.688,24	2.809.688,24	0,00	0,00	0,00	--		
		(2.710.752,67)	(0,00)	(0,00)	(0,00)			
aus Vermietung	282.142,87	282.142,87	0,00	0,00	0,00	--		
		(72.099,45)	(0,00)	(0,00)	(0,00)			
aus Lieferungen und Leistungen	1.487.136,70	1.487.136,70	0,00	0,00	0,00	--		
		(1.005.457,78)	(0,00)	(0,00)	(0,00)			
gegenüber Gesellschaftern	324.713,11	100.977,44	42.816,70	180.918,97	234.176,21	Grundpfand- recht		
davon aus		(40.434,69)	(42.392,77)	(191.783,43)	(244.513,37)			
Darlehen 234 T€ (VJ: 245T€)								
Sonstige Verbindlichkeiten	2.203,22	2.203,22	0,00	0,00	0,00	--		
		(125,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)			
Gesamtbetrag	40.129.443,00	5.948.367,87	5.187.459,36	28.993.615,77	35.457.735,07			
		(8.149.414,62)	(4.645.417,51)	(25.885.656,03)	(34.860.721,00)			

() = Vorjahr

II. Gewinn und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 89 T€ davon 80 T€ für die Auflösung von Rückstellungen.

Die anderen aktivierte Eigenleistungen setzten sich zusammen aus Ingenieur- und Verwaltungsleistungen für Bauvorhaben in Höhe von 125 T€ und Fremdzinsen während der Bauphase in Höhe von 96 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 91 T€ IT-Kosten, 30 T€ Stellenanzeigen sowie 140 T€ für Fremdpersonal.

D Sonstige Angaben

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2024 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen: 18 T€

Für aus im Berichtsjahr bereits erteilte Aufträge für Neubaumaßnahmen im Folgejahr bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen von rd. 308 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	1
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6,5	0
Geringfügig Beschäftigte	0	1
SUMME	15,5	3

Zur Vereinfachung wurden Arbeitnehmer mit einer Wochenarbeitszeit von mehr als 30 Stunden als Vollzeitbeschäftigte gezählt.

Die Angabe über die Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde gem. § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden keine Bezüge gewährt.

E Sonstige Pflichtangaben gemäß § 285 HGB

Der Jahresabschluss wird at equity in den Konzernabschluss der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe einbezogen, dieser stellt gleichzeitig den größten als auch kleinsten Kreis an Unternehmen dar. Der Konzernabschluss wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Geschäftsführung:

Petra Pfeiffer (CEO)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dipl.-Kfm. Stefan Storz, Geschäftsführer Volkswohnung GmbH, Vorsitzender

Steffen Weiß, Bürgermeister der Stadt Wörth, stellv. Vorsitzender ab 01.07.2024

Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister der Stadt Wörth, stellv. Vorsitzender bis 30.06.2024

Mario Rösner, Abteilungsleiter Bauen und Planen, Volkswohnung GmbH

Tobias Simon, Abteilungsleiter der Zentralverwaltung, Stadt Wörth

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 37.930,39 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Wörth a. Rh., den 10.03.2024

Die Geschäftsführung



Petra Pfeiffer