

**JAHRESABSCHLUSS  
FÜR  
DAS GESCHÄFTSJAHR  
2009**

**BILANZ**

**G + V**

**ANHANG**

**WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH  
KARL-MASSA-STRASSE 3  
71634 LUDWIGSBURG**

# Bilanz zum 31. Dezember 2009

## AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital davon eingefordert			
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		36.686,00	49.885,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.322.808,66		84.915.162,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.944.655,89		21.668.443,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.341.260,86		2.603.012,24
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter			
Bauten auf fremden Grundstücken	1.033.331,96		1.127.705,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.321,00		83.483,00
Anlagen im Bau	1.990.628,44		1.056.209,54
Bauvorbereitungskosten	310.941,21		
Geleistete Anzahlungen	103.951,69	111.131.899,71	
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.515,04		100.515,04
Ausleihungen an verbundene Unternehmen			
Beteiligungen			
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
Wertpapiere des Anlagevermögens			
Sonstige Ausleihungen	0,00		1.608,67
Andere Finanzanlagen		100.515,04	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		111.269.100,75	111.606.024,88
Übertrag		111.269.100,75	111.606.024,88

# Bilanz zum 31. Dezember 2009

## AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		111.269.100,75	111.606.024,88
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten			
Bauvorbereitungskosten			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten			
Unfertige Leistungen	1.796.095,00		1.858.231,94
Andere Vorräte	154.376,65		167.255,96
Geleistete Anzahlungen	942.569,83	2.893.041,48	900.366,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	174.097,10		150.681,46
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	101.400,26		109.034,94
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.150,35		6.898,71
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.896,04		66.994,21
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	215.409,25		152.327,17
Forderungen gegen Gesellschafter	16.622,32		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.773.054,99	3.344.630,31	2.582.584,60
<b>Wertpapiere</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen			
Eigene Anteile			
Sonstige Wertpapiere			
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.805.301,40		6.601.572,21
Bausparguthaben	1.042.061,74	6.847.363,14	0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	60.072,55		34.412,42
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.135,62	63.208,17	4.758,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.417.343,85</b>	<b>124.241.143,07</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2009

### PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		41.000.000,00	41.000.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage			
Rücklage für eigene Anteile			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00		2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	20.141.440,24		16.676.465,41
Andere Gewinnrücklagen	3.007.257,86	25.881.998,10	3.007.257,86
<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag/Verlustvortrag			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.036.564,28		3.464.974,83
Einstellungen in/Entnahmen aus Rücklagen	0,00	2.036.564,28	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		68.918.562,38	66.881.998,10
<b>Zweckgebundene Investitionsrücklage</b>		0,00	0,00
<b>Sonderposten mit Rücklagenanteil</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			
Steuerrückstellungen	25.360,00		25.360,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung			
Sonstige Rückstellungen	378.496,60	403.856,60	434.916,00
<b>Übertrag</b>		69.322.418,98	67.342.274,10

## Bilanz zum 31. Dezember 2009

### PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		69.322.418,98	67.342.274,10
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen			
davon konvertible			
€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.813.099,95		35.524.104,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.605.722,41		14.709.142,08
Erhaltene Anzahlungen	2.136.076,11		2.102.728,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.194.593,67		1.166.287,06
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	20,42		5.588,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.936.932,73		2.023.758,74
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	135.664,67		19.200,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
Sonstige Verbindlichkeiten	10.465,64	53.832.575,60	5.547,32
davon aus Steuern:			
0,00 €			222,85
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 €			( 0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.262.349,27	1.262.349,27	1.342.512,34
<b>Bilanzsumme</b>		<b>124.417.343,85</b>	<b>124.241.143,07</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.791.586,57		12.928.421,36
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.961.137,45
c) aus Betreuungstätigkeit	139.506,34		103.783,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.347,98	14.071.440,89	164.816,71
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-62.136,94	-903.659,59
Andere aktivierte Eigenleistungen			
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.393.536,89	3.279.737,74
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.982.824,80		6.451.162,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	286,48		631.358,77
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.197,04	5.011.308,32	25.516,24
<b>Rohergebnis</b>		10.391.532,52	10.426.199,68
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.195.162,96		1.240.794,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung:	318.270,46	1.513.433,42	325.260,88
99.455,13 €			93.726,45
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.442.645,70		2.218.582,98
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		3.442.645,70	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.157.816,67	1.088.115,73
Übertrag		4.277.636,73	5.553.445,44

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		4.277.636,73	5.553.445,44
Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundene Unternehmen: (€ 0,00)	0,00		1.243,73 (€ 0,00)
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen davon aus verbundene Unternehmen: (€ 11.009,35)	11.009,35		0,00 (€ 0,00)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundene Unternehmen: (€ 3.239,28)	3.076,27		3.365,82 (€ 0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundene Unternehmen: (€ 0,00)	116.750,71	130.836,33	213.778,49 (€ 0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: (€ 0,00)	2.107.786,12	2.107.786,12	1.991.679,68 (€ 0,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		2.300.686,94	3.780.153,80
Außerordentliche Erträge	4.829,48		
Außerordentliche Aufwendungen			0,00
Außerordentliches Ergebnis		4.829,48	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00		48.238,00
Sonstige Steuern	268.952,14	268.952,14	266.940,97
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		2.036.564,28	3.464.974,83
Gewinnvortrag/Verlustvortrag			
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			
Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) aus der gesetzlichen Rücklage			
b) aus der Rücklage für eigene Anteile			
c) aus gesellschaftsvertraglichen Rücklagen			
d) aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
e) aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage			
b) in die Rücklage für eigene Anteile			
c) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen			0,00
d) in die Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
e) in andere Gewinnrücklagen	0,00		0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.036.564,28</b>	<b>3.464.974,83</b>

**6 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, in der Fassung der Anlage 1 den folgenden unter dem 11. Mai 2010 unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

**"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.



Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“