

**JAHRESABSCHLUSS
FÜR
DAS GESCHÄFTSJAHR
2011**

BILANZ

G + V

ANHANG

**WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH
Mathildensdr. 21
71638 LUDWIGSBURG**

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.741,00	17.480,53
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.853.802,90		78.580.800,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.379.355,17		24.633.690,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.128.431,91		3.450.104,76
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter			
Bauten auf fremden Grundstücken	8.476.956,28		938.958,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.952,00		75.927,02
Anlagen im Bau	1.948.893,41		6.923.462,44
Bauvorbereitungskosten	69.839,20		0,00
Geleistete Anzahlungen	106.985,72	114.342.216,59	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		100.515,04
Ausleihungen an verbundene Unternehmen			
Beteiligungen			
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
Wertpapiere des Anlagevermögens			
Sonstige Ausleihungen	1.404,33		3.898,73
Andere Finanzanlagen		1.404,33	
Anlagevermögen insgesamt		114.365.361,92	114.724.838,29
Übertrag		114.365.361,92	114.724.838,29

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		114.365.361,92	114.724.838,29
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.031.225,32
Bauvorbereitungskosten	0,00		143.921,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.514.579,27		0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten			
Unfertige Leistungen	1.981.988,44		1.932.551,23
Andere Vorräte	180.893,74		117.002,02
Geleistete Anzahlungen	787.572,88	7.465.034,33	1.084.616,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	597.520,86		240.254,85
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	51.934,11		73.092,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.267,87		1.869,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.935,66		81.256,28
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		298.138,62
Forderungen gegen Gesellschafter	708.718,33		107.683,62
Sonstige Vermögensgegenstände	2.481.638,94	3.876.015,77	2.308.138,60
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen			
Eigene Anteile			
Sonstige Wertpapiere			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.403.072,81		11.039.006,51
Bausparguthaben	2.039.898,59	13.442.971,40	1.045.894,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	29.586,53		44.311,56
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29.501,62	59.088,15	27.172,37
Bilanzsumme		139.208.471,57	134.300.973,43

Bilanz zum 31. Dezember 2011

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		41.000.000,00	41.000.000,00
Kapitalrücklage			
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen			
Rücklage für eigene Anteile			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00		2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	25.112.674,65		22.178.004,52
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	30.862.360,51	3.016.385,86
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag/Verlustvortrag			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.488.535,72	2.488.535,72	2.934.670,13
Eigenkapital insgesamt:		74.350.896,23	71.862.360,51
Zweckgebundene Investitionsrücklage		0,00	0,00
Sonderposten mit Rücklagenanteil			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung			
Sonstige Rückstellungen	422.385,26	422.385,26	385.310,00
Übertrag		74.773.281,49	72.247.670,51

Bilanz zum 31. Dezember 2011

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		74.773.281,49	72.247.670,51
Verbindlichkeiten			
Anleihen			
davon konvertible			
€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.319.513,54		39.131.362,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.838.486,48		13.092.024,57
Erhaltene Anzahlungen	3.997.297,86		2.371.239,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.393.721,83		1.247.936,32
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.055,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.402.086,83		3.069.756,80
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		190.778,11
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
Sonstige Verbindlichkeiten	1.436.474,76	63.387.581,30	1.792.028,54
davon aus Steuern:			
5.421,03 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	1.047.608,78	1.047.608,78	1.157.120,81
Bilanzsumme		139.208.471,57	134.300.973,43

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.607.117,61		14.172.194,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	144.966,73		132.372,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	201.304,57	14.953.388,91	183.369,78
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.420.094,86	280.377,85
Andere aktivierte Eigenleistungen			
Sonstige betriebliche Erträge		2.758.016,90	3.478.425,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.241.543,45		7.605.465,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.400.002,62		144.370,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	91.660,35	11.733.206,42	88.925,06
Rohergebnis		10.398.294,25	10.407.979,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.395.719,65		1.246.857,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	423.983,44	1.819.703,09	373.288,25
davon für Altersversorgung: 115.517,27 €			105.133,47
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.598.787,98		2.486.326,13
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		2.598.787,98	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.193.445,05	1.096.072,20
Übertrag		4.786.358,13	5.205.434,82

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		4.786.358,13	5.205.434,82
Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundene Unternehmen: (€ 0,00)	0,00		0,00 (€ 0,00)
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen davon aus verbundene Unternehmen: (€ 0,00)	0,00		42.676,04 (€ 42.676,04)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundene Unternehmen: (€ 0,00)	76,64		42,00 (€ 0,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundene Unternehmen: (€ 0,00)	179.628,27	179.704,91	127.919,27 (€ 0,00)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: (€ 0,00)	2.175.661,42		2.084.034,27 (€ 0,00)
Aufwendungen aus Verlustübernahme	57.495,83	2.233.157,25	23.968,78
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.732.905,79	3.268.069,08
Außerordentliche Erträge	129.040,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen	0,00		
Außerordentliches Ergebnis		129.040,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10.443,44		0,00
Sonstige Steuern	362.966,63	373.410,07	333.398,95
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		2.488.535,72	2.934.670,13