

# Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2015

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkosten-verfahren gewählt.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf 3 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 410,00 € erfolgt im Jahr der Anschaffung.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Dauernde Wertminderungen werden durch entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang.

Die „Grundstücke mit Wohnbauten“ sowie die „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden grundsätzlich auf eine angenommene Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Dabei erfolgt die Abschreibung jährlich linear mit 2%, bei einigen Objekten degressiv mit 1,25% und bei einem 2005 übernommenen Objekt degressiv mit 2,5%. Eine selbst genutzte Garage wird mit 4% abgeschrieben. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Verwaltungsgebäude, das Museum und das Scala werden jährlich mit 3% abgeschrieben. Unter der Bilanzposition "Bauten auf fremden Grundstücken" werden die Umbau- und Sanierungskosten der gepachteten Objekte auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren, Müllcontainer- und Stellplätze auf eine Nutzungsdauer von 19 Jahren und eine Lagergarage mit 8% abgeschrieben. Bei den Betriebsvorrichtungen erfolgt die Abschreibung mit 10 % und 20 %. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Für die 2014 erworbene Beleuchtung wurde eine Nutzungsdauer von 7 Jahren angesetzt. Die Mülleinhausung im FMZ wird auf 20 Jahre abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten ab € 150,01 bis € 1.000,00 werden in Übereinstimmung mit § 6

Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu den Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden.

Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt auf die Laufzeit der Darlehen bzw. auf die Dauer der Zinsbindungsfrist.

Die sonstigen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagespiegel unter Ziffer 7 entnommen werden.

2. Die Position "Unfertige Leistungen" in Höhe von € 3.026.954,97 (Vorjahr € 3.008.798,19) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr Vorjahr	
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>841.256,79</u>	<u>979.504,72</u>
Gesamtbetrag	<u>841.256,79</u>	<u>979.504,72</u>

4. Das Stammkapital beträgt € 41.000.000,00.

5. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	35.702.260,29	3.316.779,28	0,00	39.019.039,57
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<u>41.451.946,15</u>	<u>3.316.779,28</u>	<u>0,00</u>	<u>44.768.725,43</u>

6. Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Steuern mit 505 T€ und noch anfallende Baukosten mit 860 T€ zusammen.

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Umgliederungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	228.305,54	20.315,49	6.298,81				211.954,22	30.368,00	23.611,23
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke mit Wohnbauten	149.414.403,74	172.228,76	1.371.639,40	5.287.105,79	14.395,72		46.378.124,41	107.138.370,20	2.206.267,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.443.805,50	1.073.536,61	6.098,34		-6.113,38		6.225.596,05	31.279.534,34	742.603,45
Grundstücke ohne Bauten	1.648.166,65	44,00		980.370,48				2.628.581,13	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter									
Bauten auf fremden Grundstücken	9.945.445,66	14.335,61					2.675.618,24	7.284.163,03	352.051,89
Maschinen									
Betriebs- und Geschäftsausstattung	870.996,63	100.467,77	14.139,59				578.398,36	378.926,45	125.322,79
Anlagen im Bau	4.971.277,25	1.589.480,91		-6.267.476,27				293.281,89	
Bauvorbereitungskosten	19.632,85	300.350,08						319.982,93	
Geleistete Anzahlungen									
	203.313.728,28	3.250.443,74	1.391.877,33	0,00	8.282,34	0,00	55.857.737,06	149.322.839,97	3.426.245,66
<b>Finanzanlagen</b>									
Anteile an verbundenen Unternehmen									
Ausleihen an verbundene Unternehmen									
Beteiligungen									
Ausleihen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht									
Wertpapiere des Anlagevermögens									
Sonstige Ausleihungen									
Andere Finanzanlagen									
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>203.542.033,82</b>	<b>3.270.759,23</b>	<b>1.398.176,14</b>	<b>0,00</b>	<b>8.282,34</b>	<b>0,00</b>	<b>56.069.691,28</b>	<b>149.353.207,97</b>	<b>3.449.856,89</b>

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:  
(Vorjahrswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten		insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung *)
			Restlaufzeit				
		31.12.2015 €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Anleihen							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		54.518.126,16	2.423.557,41 (2.228.006,42)	10.400.663,05	41.693.905,70	8.538.143,33 45.199.939,38	Bü GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		9.430.620,60	598.440,71 (2.998.440,71)	2.393.762,84	6.438.417,05		Bü GPR
Erhaltene Anzahlungen	* *	5.854.629,06	5.854.629,06 (4.494.260,70)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.120.865,01	23.212,86 (139.568,95)	0,00	2.097.652,15	2.097.652,15	Bü
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		519,82	519,82 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.177.775,31	2.998.094,83 (4.213.643,38)	4.179.680,48	0,00		
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten		66.798,95	66.798,95 (122.574,24)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag		79.169.334,91	11.965.253,64 (14.196.494,40)	16.974.106,37	50.229.974,90	10.635.795,48 45.199.939,38	Bü GPR

\*) **GPR** = Grundpfandrecht, **SU** = Sicherungsübereignung, **Zess** = Forderungsabtretung, **Pf** = Verpfändung, **Bü** = Bürgschaft, \* = nur zur Verrechnung

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagenverkäufe	1.587.690,99	1.210.967,79
Auflösung von Rückstellungen	15.408,30	11.456,84
Auflösung von Wertberichtigungen	68.427,40	104.894,09
Erträge früherer Jahre	<u>30.057,61</u>	<u>31.663,82</u>
	<u>1.701.584,30</u>	<u>1.358.982,54</u>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von € 113.893,31 (VJ. € 148.014,75) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	<u>196.078,04</u>	<u>148.216,63</u>
	<u>196.078,04</u>	<u>148.216,63</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 14.737,96 (VJ: € 94,20) enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
auf Wohnbauten	<u>0,00</u>	<u>347.036,60</u>
	<u>0,00</u>	<u>347.036,60</u>

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von € 3.532.000,00 (Vorjahr € 3.842.000,00). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) € 2.052.000,00 (Vorjahr € 7.867.000,00).

3. Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Die Gesellschaft hat entsprechend dem Wahlrecht auf eine Aktivierung verzichtet.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,25	8,25
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	<u>6,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>26,25</u>	<u>10,25</u>

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015 waren insgesamt drei Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2015 ist ein Ausbildungsverhältnis ausgelaufen und am 01.09.2015 begann ein neues Ausbildungsverhältnis. Die Auszubildenden sind in angegebenen Zahlen nicht enthalten.

5. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 8.534,80.

6. Zum Bilanzstichtag bestanden die folgenden Forderungen und Verbindlichkeiten mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Angaben in T€	Forderungen €	Verbindlichkeiten €
Aufsichts- und Gemeinderäte	0,00	7.620,00
Gesellschafter	1.073.179,14	34.572.425,66
Sonstige	98.952,14	109.395,29

7. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 17.615 €. Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht.

Für sonstige Beratungsleistungen 5.405 €.

8. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist zusammen mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH zu je 50 % an folgender Gesellschaft beteiligt:

Grundstücksgemeinschaft BW/WBL "Sonnenberg" Aldinger Straße GbR

Eigenkapital zum 31.12.2015	700.000,00 €
-----------------------------	--------------

Jahresüberschuss zum 31.12.2015	419.979,63 €
---------------------------------	--------------

9. Die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers unterbleibt unter Anwendung der Schutzbestimmungen des § 286 Abs. 4 HGB.

Mitglieder der Geschäftsführung:

Andreas Veit	Geschäftsführer -hauptamtlich-
--------------	--------------------------------

Konrad Seigfried	Geschäftsführer -nebenamtlich-
------------------	--------------------------------

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner Spec	Oberbürgermeister	Vorsitzender
-------------	-------------------	--------------

Elke Kreiser	Industriekauffrau	stellv. Vorsitzender
--------------	-------------------	----------------------

Maik Stefan Braumann	Architekt
----------------------	-----------

Eberhard Daferner	Diakon
-------------------	--------

Edith Haberzeth-Grau	Versicherungskauffrau
----------------------	-----------------------

Armin Haller	Werbemittelhändler
--------------	--------------------

Johann Heer	Sonderschullehrer
-------------	-------------------

Ulrich Kiedaisch	Stadtkämmerer
------------------	---------------

Oliver Kube	
-------------	--

Margit Liepins	kfm. Angestellte
----------------	------------------

Volker Lutz	Bäcker
-------------	--------

Gabriele Moersch	Textiltechnikerin
------------------	-------------------

Bernhard Remmele	
------------------	--

Heinz-Werner Dr. Schulte	Sparkassendirektor
--------------------------	--------------------

Laura Wiedmann	Bildungsmanagerin
----------------	-------------------

Die Geschäftsführung:

Ludwigsburg, den 31.03.2016

Andreas Veit

Vorsitzender

Konrad Seigfried