

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 Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtliniengesetzes (BilRUG).

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. Für die in 2013 erworbenen BIMA-Gebäude in Grünbühl wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. 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 € 3.178.414,01 (Vorjahr € 3.026.954,97) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	782.703,45	841.256,79
Gesamtbetrag	<u>782.703,45</u>	<u>841.256,79</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 €
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	39.019.039,57	5.577.257,84	0,00	44.596.297,41
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<u>44.768.725,43</u>	<u>5.577.257,84</u>	<u>0,00</u>	<u>50.345.983,27</u>

6. Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Steuern mit 613 T€ und noch anfallende Baukosten mit 727 T€ zusammen.

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte 01.01.2016 €	Restbuchwerte 31.12.2016 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Umgliederungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €	Abschreibungen 01.01.2016 €	Zugänge (=Abschreibungen des Geschäftsjahres) €	Abgänge €	Abschreibungen 31.12.2016 €		
	Immaterielle Vermögensgegenstände	242.322,22	33.752,13	1.571,58			274.502,77	211.954,22	23.007,13	1.571,58		
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	153.516.494,61	451.944,82	436.853,24	293.281,89		153.824.868,08	46.378.124,41	2.704.935,05	174.897,75	48.908.161,71	107.138.370,20	104.916.706,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.505.130,39	1.937.925,50			140.860,00	39.583.915,89	6.225.596,05	765.990,45		6.991.586,50	31.279.534,34	32.592.329,39
Grundstücke ohne Bauten	2.628.581,13					2.628.581,13					2.628.581,13	2.628.581,13
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter												
Bauten auf fremden Grundstücken	9.959.781,27	1.214,18		2.884.148,27		12.845.143,72	2.675.618,24	356.810,34		3.032.428,58	7.284.163,03	9.812.715,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	957.324,81	69.572,83	3.557,44			1.023.340,20	578.398,36	99.670,30	474,32	677.594,34	378.926,45	345.745,86
Anlagen im Bau	293.281,89	3.063.448,65		-3.033.772,52		322.958,02					293.281,89	322.958,02
Bauvorbereitungskosten	319.982,93	1.010.642,12		-143.657,64	-4.145,86	1.182.821,55					319.982,93	1.182.821,55
Geleistete Anzahlungen												
Sachanlagen gesamt	205.180.577,03	6.534.748,10	440.410,68	0,00	136.714,14	211.411.628,59	55.857.737,06	3.927.406,14	175.372,07	59.609.771,13	149.322.839,97	151.801.857,46
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen												
Ausleihen an verbundene Unternehmen												
Beteiligungen												
Ausleihen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht												
Ausleihungen gegenüber Gesellschafter		1.000.245,90	1.000.245,90									
Wertpapiere des Anlagevermögens												
Sonstige Ausleihungen												
Andere Finanzanlagen												
Finanzanlagen gesamt	0,00	1.000.245,90	1.000.245,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	205.422.899,25	7.568.746,13	1.442.228,16	0,00	136.714,14	211.686.131,36	56.069.691,28	3.950.413,27	176.943,65	59.843.160,90	149.353.207,97	151.842.970,46

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				
		31.12.2016 €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Anleihen							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		52.946.668,20	2.584.874,62 (2.423.557,41)	20.362.671,77	29.999.121,81	8.118.305,26 44.072.873,23	Bü GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		8.832.179,89	598.440,71 (598.440,71)	2.393.762,84	5.839.976,34		Bü GPR
Erhaltene Anzahlungen	* *	3.674.589,51	3.674.589,51 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.207.059,72	1.000,00 (23.212,86)	17.656,39	2.188.403,33	2.188.403,33	Bü
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		448,63	448,63 (519,82)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.783.871,40	1.783.871,40 (2.998.094,83)		0,00	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		177.764,10	177.764,11 (66.798,95)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag		69.622.581,45	8.820.988,98 (6.110.624,58)	22.774.091,00	38.027.501,48	10.306.708,59 44.072.873,23	Bü GPR

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	1.388.843,66	1.587.690,99
Auflösung von Rückstellungen	10.635,92	15.408,30
Auflösung von Wertberichtigungen	81.123,45	68.427,40
Erträge früherer Jahre	49.572,83	30.057,61
	<u>1.530.175,86</u>	<u>1.701.584,30</u>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von € 134.232,09 (VJ: € 113.893,31) enthalten. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 54.

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	122.603,54	196.078,04
	<u>122.603,54</u>	<u>196.078,04</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 95.925,15 (VJ: € 14.737,96) enthalten. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 55.

<u>Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Wohnbauten	459.334,51	0,00
	<u>459.334,51</u>	<u>0,00</u>

Umsatzerlöse

Bereits im Wirtschaftsjahr 2015 wurde nach der Umsatzdefinition des BilRUG bilanziert. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist daher gegeben.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von € 3.416.000,00 (Vorjahr € 3.532.000,00). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.

2. Finanzielle Verpflichtungen

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) € 7.663.000,00 (Vorjahr € 2.052.000,00).

3. Latente Steuern

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. Durchschnittliche Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,75	10,25
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,00	0,00
	<u>26,75</u>	<u>12,25</u>

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016 waren insgesamt drei Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2016 ist ein Ausbildungsverhältnis ausgelaufen und am 01.09.2016 begann ein neues Ausbildungsverhältnis. Die Auszubildenden sind in angegebenen Zahlen nicht enthalten.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 8.197,40.

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen/Personen

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

Angaben in €	Forderungen €	Verbindlichkeiten €
Aufsichts- und Gemeinderäte	0,00	9.697,40
Gesellschafter	1.197.496,47	35.011.986,31
Sonstige	3.875,83	23.104,00

7. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 18.088 €. Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht.

8. Beteiligungen

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 31.12.2016	700.000,00 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2016	14.658,00 €

9. Geschäftsführerbezüge

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

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

11. Sitz des Unternehmens

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg
Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

12. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 3.191.944,64 € soll in Höhe von 3.191.944,64 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. Organmitglieder

Andreas Konrad	Veit Seigfried	Vorsitzender der Geschäftsführung Geschäftsführer	-hauptamtlich- -nebenamtlich-
-------------------	-------------------	--	----------------------------------

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner	Spec	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Elke	Kreiser	Industriekauffrau	stellv. Vorsitzende
Maik Stefan	Braumann	Architekt	
Eberhard	Daferner	Diakon	
Claudia	Dziubas	EDV-Support-Mitarbeiterin	ab 01.01.2017
Edith	Haberzeth-Grau	Versicherungskauffrau	bis 23.03.2016
Armin	Haller	Werbemittelhändler	
Johann	Heer	Sonderschullehrer	
Sonja	Henning	Sozialpädagogin	ab 24.03.2016
Ulrich	Kiedaisch	Stadtkämmerer	
Oliver	Kube	Student	bis 31.12.2016
Margit	Liepins	kfm. Angestellte	
Volker	Lutz	selbstständiger Konditormeister	
Gabriele	Moersch	Textiltechnikerin	
Regina	Orzechowski	Angestellte	ab 01.01.2017
Bernhard	Remmele	Geschäftsführer	
Heinz-Werner	Dr. Schulte	Sparkassendirektor	
Laura	Wiedmann	Bildungsmanagerin	bis 31.12.2016

Die Geschäftsführung:

Ludwigsburg, den 31.03.2017

Andreas Veit
Geschäftsführer, Vorsitzender

Konrad Seigfried
Geschäftsführer