

Anhang der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2020

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 Wohnungsunternehmen. 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).

Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

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 bis 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 800,00 € (bis 31.12.2017: 410,00 €) erfolgt im Jahr der Anschaffung.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. 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“ 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%. Für die in 2013 erworbenen BIMA-Gebäude in Grünbühl wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Bei den „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wird ebenfalls grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen und die Abschreibung erfolgt jährlich linear mit 2%. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Museum, Scala und die Skills Labs werden jährlich mit 3% und eine selbst genutzte Garage wird mit 4% abgeschrieben. Die Betriebsvorrichtungen werden mit 10% und 20% abgeschrieben. Für die in 2014 erworbene Beleuchtung wurde eine Nutzungsdauer von 7 Jahren und für die Mülleinhausung im Film- und Medienzentrum eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die Nutzungsdauer des Lichtkonzepts beträgt 15 Jahre, für die Lüftungsanlage im Casino 10 Jahre und für die Kücheneinrichtung im Casino 5 Jahre.

Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden das Verwaltungsgebäude jährlich linear mit 3%, die Flüchtlingsunterkünfte mit 2% und eine Lagergarage mit 8% abgeschrieben. Für die Umbau- und Sanierungskosten in den gepachteten Objekte erfolgt die Abschreibung auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten ab 250,01 € 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 Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs (siehe Anlage 4).

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von € 3.780.382,82 (Vorjahr € 3.536.321,46) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die im Folgejahr an die Mieter weiterberechnet werden.

3. Forderungen gegen Gesellschafter

Gegen Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	4.655,54	12.364,51
Flüssige Mittel	65.368,56	11.565,31
	<u>70.024,10</u>	<u>23.929,82</u>

Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	61.791,31	73.740,16

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	803.000,12	853.444,36

5. Das Stammkapital beträgt € 41.000.000,00.

6. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüber- schuss 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	52.378.116,48	4.781.010,44	0,00	57.159.126,92
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<u>58.127.802,34</u>	<u>4.781.010,44</u>	<u>0,00</u>	<u>62.908.812,78</u>

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 821 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 297 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.286.463,47	19.337.241,35
- davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	32.286.463,47	19.337.241,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.708.065,86	10.881.664,80
- davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	9.708.065,86	10.881.664,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.700,17	731,64
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	<u>3.143,10</u>	<u>235.882,27</u>
	<u>42.035.372,60</u>	<u>30.455.520,06</u>

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

Verbindlichkeiten		insgesamt	Davon				Art der Sicherung)
			Restlaufzeit			gesichert	
		31.12.2020 €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		98.412.937,30 (68.744.346,64)	4.674.509,11 (3.953.979,90)	19.477.189,44 (15.792.640,82)	74.261.238,75 (48.997.725,92)	7.692.200,84 (8.392.994,77) 90.073.007,55 (59.675.179,36)	Bü Bü GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		9.708.065,96 (10.881.664,80)	1.174.339,62 (1.174.497,75)	4.693.762,84 (4.693.762,84)	3.839.963,50 (5.013.404,21)	0,00 (0,00)	Bü GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	*	4.071.161,11 (3.868.502,54)	4.071.161,11 (3.868.502,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.911.219,67 (2.458.604,64)	280.191,26 (6.000,00)	13.000,00 (0,00)	2.618.028,41 (2.452.604,64)	2.618.028,41 (2.452.604,64)	Bü Bü
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.531.442,60 (4.902.249,11)	7.148.785,97 (4.603.151,95)	382.656,63 (299.097,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		231.749,17 (0,00)	231.749,17 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten		338.679,36 (154.219,16)	338.679,36 (154.219,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag		123.205.255,17 (91.009.586,89)	17.919.415,60 (13.760.351,30)	24.566.608,91 (20.785.500,82)	80.719.230,66 (56.463.734,77)	10.310.229,25 (10.845.599,41) 90.073.007,55 (59.675.179,36)	Bü Bü GPR GPR

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

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	317.412,71	141.513,44
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	21.266,65	12.705,72
	338.679,36	154.219,16

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 220.819,71 (Vorjahr 195.745,73) enthalten.

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

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	427,65	228,43
Auflösung von Rückstellungen	48,68	101.215,06
Auflösung von Wertberichtigungen	73.925,65	48.207,66
Erträge früherer Jahre	62.479,98	116.965,78

Die Erträge aus früheren Jahren umfassen im Wesentlichen Nachberechnungen von Leistungen sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

<u>Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	777.825,00	0,00

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	13.159,92	19.329,04
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	75.698,84	71.581,99
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	401.112,68	2.962,45

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	444,00	13.995,81

Erstattungszinsen nach § 233a AO auf Umsatzsteuer 2013	317.494,00	0,00
--	------------	------

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	237,00	0,00

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von € 5.490.500,00 (Vorjahr € 8.235.000,00). 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) T€ 46.734 (Vorjahr T€ 26.069).

Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen T€ 1.947.

Durch die Zusatzversorgung der Arbeitnehmer liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor, von der nach Artikel 28 Abs. 1 EGHGB in Bezug auf die Pensionsansprüche der Arbeitnehmer vom Passivierungswahlrecht Gebrauch gemacht wird. Da eine quantitative Bewertung der mittelbaren Pensionsverpflichtung zurzeit nicht möglich ist, wird folgende Bewertung vorgenommen:

Die Arbeitnehmer der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, sind bei der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, versichert. Der Teilwert der Versorgungsverpflichtungen der versicherten Arbeitnehmer liegt über dem bei der Zusatzversorgungskasse bilanzierten anteilig auf die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, entfallenden Deckungskapital.

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2020 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,40 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2020 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2020 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt T€ 235.

3. Latente Steuern

Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Daneben bestehen steuerliche Verlustvorträge, die nicht berücksichtigt werden. 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	26,00	14,75
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4,75	0,00
	<u>33,75</u>	<u>16,75</u>

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen € 10.979,80.

6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf € 17.500,00 (netto). Hiervon entfallen € 16.000,00 auf Abschlussprüfungsleistungen und € 1.500,00 auf andere Bestätigungsleistungen.

7. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, ist zusammen mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen zu je 50 % an folgender Gesellschaft beteiligt:

Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße GbR

Eigenkapital zum 31.12.2020	700.000,00 €
Jahresfehlbetrag zum 31.12.2020	17.429,06 €

8. Geschäftsführerbezüge

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

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

10. Sitz des Unternehmens

Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg
Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von € 1.856.515,37 soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. Organmitglieder

Andreas Veit	Vorsitzender d. Geschäftsführung	-hauptamtlich-
Konrad Seigfried	Geschäftsführer	-nebenamtlich-

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Matthias Knecht	Ludwigsburg Oberbürgermeister	Vorsitzender
Shoaleh Arezoo	Ludwigsburg Dipl. Sozialpädagogin	stellv. Vorsitzende
Maik Stefan Braumann	Ludwigsburg Architekt	
Max Girrbach	Ludwigsburg Student, Bankkaufmann	
Frank Handel	Ludwigsburg Bauzeichner	
Johann Heer	Ludwigsburg Sonderschullehrer	
Armin Klotz	Ludwigsburg Dipl. Ingenieur/ Freier Architekt	
Margit Liepins	Ludwigsburg kfm. Angestellte	
Gabriele Moersch	Ludwigsburg Textiltechnikerin	
Gabriele Nießen (bis 31.01.2020)	Oldenburg Bürgermeisterin	
Bernhard Remmele	Ludwigsburg Geschäftsführer	
Nadja Schmidt	Ludwigsburg Gesundheits-Krankenpflegerin	
Dr. Heinz-Werner Schulte	Ludwigsburg Sparkassendirektor	
Andrea Schwarz (ab 01.10.2020)	Oberstenfeld Bürgermeisterin	
Hubertus von Stackelberg	Ludwigsburg Professor	
Dr. Uschi Traub	Ludwigsburg Ärztin	

Die Geschäftsführung:

Ludwigsburg, den 26.03.2021

Andreas Veit
Geschäftsführer, Vorsitzender

Konrad Seigfried
Geschäftsführer

Anlage 4: Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand am 01.01.2020 €	Zugänge €	Um- buchungen €	Um- gliederungen €	Abgänge €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Immaterielle Anlagewerte und Software	306.715,65	32.996,00				339.711,65	274.667,94	18.922,05			293.589,99	46.121,66	32.047,71
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.463.693,12	6.450.766,51	9.805.211,59		1.314.048,00	177.405.623,22	53.994.826,53	3.357.444,43	1.274.817,17		56.077.453,79	121.328.169,43	108.468.866,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.642.285,29	4.781.155,68	1.835.856,24			64.259.297,21	9.638.777,94	1.128.466,54			10.767.244,48	53.492.052,73	48.003.507,35
3. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.206.642,89	2.410.098,89	-299.410,69	-1.077.496,97 *		4.239.834,12	0,00				0,00	4.239.834,12	3.206.642,89
4. Bauten auf fremden Grundstücken	15.832.026,21				867,08	15.831.159,13	3.557.940,92	420.732,36			3.978.673,28	11.852.485,85	12.274.085,29
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.277.794,16	63.361,02			1.090,00	1.340.065,18	919.521,90	104.391,35	72,00		1.023.841,25	316.223,93	358.272,26
6. Anlagen im Bau	13.152.921,92	12.981.534,03	-5.154.530,59			20.979.925,36	0,00				0,00	20.979.925,36	13.152.921,92
7. Bauvorbereitungskosten	10.426.237,56	1.441.585,19	-6.187.126,55	-3.152.929,29 *	369.016,33	2.158.750,58	0,00				0,00	2.158.750,58	10.426.237,56
	264.001.601,15	28.128.501,32	0,00	-4.230.426,26	1.685.021,41	286.214.654,80	68.111.067,29	5.011.034,68	1.274.889,17	0,00	71.847.212,80	214.367.442,00	195.890.533,86
	264.308.316,80	28.161.497,32	0,00	-4.230.426,26	1.685.021,41	286.554.366,45	68.385.735,23	5.029.956,73	1.274.889,17	0,00	72.140.802,79	214.413.563,66	195.922.581,57

*) Die Umgliederung i. H. v. insgesamt 4.230.426,26€ betreffen die Verkaufseinheiten der Neubauprojekte Grünbühl Teilbereich E und Jägerhofkaserne. Die anteiligen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Einheiten in Grünbühl Teilbereich E wurden von den Bilanzposten "Grundstücke ohne Bauten" (1.077.496,97€) und "Bauvorbereitung" (895.140,40 €) aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgegliedert. Für das Projekt Jägerhofkaserne wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten aus der "Bauvorbereitung" (2.257.788,8€) in das Umlaufvermögen übertragen.