

## **Anhang der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2022**

### **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 und grundstücksgleiche Rechte 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 und grundstücksgleichen Rechten 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 Medienzentrums 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 Objekten 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.

Unter den geleisteten Anzahlungen im Anlagevermögen wird der Kauf von zwei E-Lastenfahrrädern und vier Pedelecs ausgewiesen, die im Folgejahr fertiggestellt und ausgeliefert werden.

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 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 € 4.338.161,60 (Vorjahr € 7.429.421,32) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Baukosten für die Kita in Grünbühl E, die im Folgejahr an die Mieter und Käufer weiterberechnet werden.

3. Forderungen gegen Gesellschafter

Gegen Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Forderungen aus Vermietung	3.240,70	89,91
Flüssige Mittel	22.704,98	966.034,45
	<u>25.945,68</u>	<u>966.124,36</u>

Die in den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>109.918,04</u>	<u>87.502,83</u>

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

	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>579.516,67</u>	<u>506.236,61</u>

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 €
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	59.015.642,29	1.306.243,10	0,00	60.321.885,39
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<u>64.765.328,15</u>	<u>1.306.243,10</u>	<u>0,00</u>	<u>66.071.571,25</u>

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 2.190 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 264 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.873.319,96	34.184.675,81
- davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	31.873.319,96	34.184.675,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.860.285,63	8.533.726,34
- davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	11.860.285,63	8.533.726,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.114,60	1.425,80
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	188.289,46	21.751,52
	<u>43.945.009,65</u>	<u>42.741.579,47</u>

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			Davon		Art der Sicherung *)
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	€	
	31.12.2022 €						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.114.719,64 (118.502.028,60)	5.727.310,90 (5.557.293,98)	23.594.573,08 (23.155.310,76)	96.792.835,66 (89.789.423,86)	6.277.930,65 (6.882.076,91)	Bü Bü GPR GPR	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.863.868,29 (8.534.467,13)	5.677.023,37 (1.174.181,50)	3.937.512,84 (4.512.512,84)	2.249.332,08 (2.847.772,79)	0,00 (0,00)	Bü Bü	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.726.806,45 (19.812.607,36)	4.726.806,45 (19.812.607,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.048.816,56 (2.822.923,46)	119.034,55 (43.895,68)	6.100,00 (13.000,00)	2.923.682,01 (2.766.027,78)	2.923.682,01 (2.766.027,78)	Bü Bü	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.332.456,81 (5.591.916,82)	6.226.005,08 (5.416.524,68)	106.451,73 (175.392,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
- Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	641.489,87 (472.738,47)	641.489,87 (472.738,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	152.728.157,62 (155.736.681,84)	23.117.670,22 (32.477.241,67)	27.644.637,65 (27.856.215,74)	101.965.849,75 (95.403.224,43)	9.201.612,66 (9.648.104,69)	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:

	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Verbindlichkeiten aus Steuern	631.469,83	451.924,13
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	10.020,04	20.814,34
	<u>641.489,87</u>	<u>472.738,47</u>

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 236.845,88 (Vorjahr 230.999,64) enthalten.

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

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Anlagenverkäufe	114.094,53	50.465,53
Auflösung von Rückstellungen	41.581,45	91.695,91
Auflösung von Wertberichtigungen	22.896,29	48.863,35
Erträge früherer Jahre	218.722,39	45.240,53

Die Erträge aus früheren Jahren umfassen im Wesentlichen Zahlungseingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen.

<u>Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen</u>	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	286.416,00	0,00

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Aufwendungen früherer Jahre	22.298,47	19.711,27
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	119.081,99	81.795,65
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung / Wertberichtigung auf Forderungen des Umlaufvermögens	210.787,15	0,00
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	301.376,86	0,00

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	8.028,91	0,00
Erstattungszinsen nach § 233a AO auf Umsatzsteuer	6.805,00	202.863,00

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	0,00	318,00

## E. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von € 16.551.300,00 (Vorjahr € 18.755.300,00). 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€ 75.093 (Vorjahr T€ 77.066).

Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen T€ 615.

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 GmbH, 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 GmbH, Ludwigsburg, entfallenden Deckungskapital.

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2022 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,00 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2022 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2022 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt T€ 237.

### 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	28,25	15,00
Technische Mitarbeiter	3,75	2,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4,50	0,00
	<u>36,50</u>	<u>17,50</u>

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

### 5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 12.719,40.

6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf € 17.790,85 (netto). Hiervon entfallen € 16.060,85 auf Abschlussprüfungsleistungen und € 1.730,00 auf andere Bestätigungsleistungen.

7. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, ist zusammen mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg, beteiligt. Das Stammkapital beträgt € 250.000. Die Gesellschaft wurde am 16.11.2020 gegründet. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 liegt noch nicht vor.

Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Eigenkapital zum 31.12.2022	125.000,00 €
Jahresfehlbetrag zum 31.12.2021	28.478,98 €

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 der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2022 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

10. Sitz des Unternehmens

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

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von € 7.852.208,01 soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

## F. Organmitglieder

Andreas Veit

Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Matthias Knecht	Ludwigsburg	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Shoaleh Arezoo	Ludwigsburg	Dipl. Sozialpädagogin	stellv. Vorsitzende
Ulrich Bauer (ab 24.02.2022)	Ludwigsburg	Bankkaufmann	
Maik Stefan Braumann	Ludwigsburg	Architekt	
Max Girrbach (bis 23.02.2022)	Ludwigsburg	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	
Bernhard Remmele	Ludwigsburg	Geschäftsführer	
Renate Schmetz	Ludwigsburg	Bürgermeisterin	
Nadja Schmidt	Ludwigsburg	Gesundheits-Krankenpflegerin	
Dr. Heinz-Werner Schulte	Ludwigsburg	Sparkassendirektor	
Andrea Schwarz	Oberstenfeld	Bürgermeisterin	
Hubertus von Stackelberg	Ludwigsburg	Professor	
Dr. Uschi Traub	Ludwigsburg	Ärztin	

Die Geschäftsführung:

Ludwigsburg, den 31.03.2023



---

Andreas Veit  
Geschäftsführer