WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

INVENTAR
UND
JAHRESABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2025

J A H R E S A B S C H L U S S

F Ü R

D A S G E S C H Ä F T S J A H R

2025

B I L A N Z

G + V

A N H A N G

WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH
Hindenburgstr. 49
71638 Ludwigsburg

B I L A N Z

ZUM 31. DEZEMBER 2025

Bilanz
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
zum 31. Dezember 2025

Aktiva		Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2024 €
A.	**Anlagevermögen**		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Immaterielle Anlagewerte und Software	9.763,00	9.598,00
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	211.521.316,86	202.279.284,44
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.182.487,17	57.968.971,67
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.627.231,42	6.115.357,79
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	1.673.457,51	1.713.609,51
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	929.926,26	444.827,12
6.	Anlagen im Bau	2.557.547,80	20.563.727,03
7.	Bauvorbereitungskosten	496.083,74	719.636,36
III.	Finanzanlagen		
1.	Beteiligungen	350.000,00	350.000,00
2.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	320.000,00	50.000,00
3.	Sonstige Ausleihungen	3.960,00	0,00
		294.662.010,76	290.205.413,92
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	13.678.418,94
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	383.731,20
3.	Unfertige Leistungen	5.229.772,30	5.249.668,12
4.	Andere Vorräte	142.547,60	113.902,75
5.	Geleistete Anzahlungen	1.585.459,50	1.141.839,23
		6.957.779,40	20.567.560,24
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	21.075,61	45.953,06
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.301.944,81	484.186,21
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.950,40	5.046,79
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	220.191,98	108.588,02
5.	Forderung gg. Unternehmen mit Beteiligung	45.832,27	29.688,46
6.	Forderungen gegen Gesellschafter	204.345,13	756.206,86
7.	Sonstige Vermögensgegenstände	5.650.195,02	2.641.978,01
		7.448.535,22	4.071.647,41
III.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	11.062.903,99	11.738.673,08
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	140.120,00	133.341,99
Bilanzsumme		320.281.112,37	326.726.234,64

Bilanz
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
zum 31. Dezember 2025

Passiva		**Stand am 31.12.2025 €**	**Stand am 31.12.2024 €**
A.	**Eigenkapital**		
I.	Gezeichnetes Kapital	41.000.000,00	41.000.000,00
II.	Kapitalrücklage	700.000,00	700.000,00
III.	Gewinnrücklagen		
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	2.733.300,00
2.	Bauerneuerungesrücklage	77.880.477,05	70.147.804,88
3.	Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	3.016.385,86
IV.	Jahresüberschuss	3.680.761,95	7.732.672,17
		129.010.924,86	125.330.162,91
B.	**Rückstellungen**		
1.	Steuerrückstellungen	352.615,01	40.801,92
2.	Sonstige Rückstellungen	2.140.748,70	1.691.336,37
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.335.517,46	172.506.410,62
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.658.888,82	4.469.771,09
3.	Erhaltene Anzahlungen	6.931.848,95	11.202.528,95
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.881.333,46	3.546.322,14
	b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
	c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
	d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.402.828,26	2.764.474,46
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.807,40	5.965,65
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	6.604,39	13.358,73
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	252.045,72	859.964,86
		184.486.874,46	195.368.796,50
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	4.289.949,34	4.295.136,94
	Bilanzsumme	320.281.112,37	326.726.234,64

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM

01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2025

Gewinn- und Verlustrechnung
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

		2025 €	2024 €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	28.069.614,10	27.004.678,73
	b) aus Verkauf von Grundstücken	9.620.700,00	4.836.000,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	484.164,08	455.116,43
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.034.820,98	339.263,85
		39.209.299,16	32.635.059,01
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-5.793.453,85	2.404.682,93
3.	Sonstige betriebliche Erträge	3.347.241,23	7.789.665,76
		36.763.086,54	42.829.407,70
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.770.061,84	10.307.549,64
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.368.045,74	5.746.708,38
	c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	28.960,29	33.758,77
	d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	924.648,96	236.085,72
		14.091.716,83	16.324.102,51
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	3.719.474,96	3.656.789,90
	b) Soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung	1.049.844,27	971.221,38
		4.769.319,23	4.628.011,28
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.925.486,54	6.902.120,35
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.733.498,88	2.925.090,38
		7.243.065,06	12.050.083,18
8.	Erträge aus Ausleihungen	8.291,08	71,94
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	252.916,16	125.657,01
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.329.573,95	3.257.670,57
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-71.208,03	569.041,57
12.	**Ergebnis nach Steuern**	**4.245.906,38**	**8.349.099,99**
13.	Sonstige Steuern	565.144,43	616.427,82
14.	**Jahresüberschuss**	**3.680.761,95**	**7.732.672,17**

ANHANG

ZUM

JAHRESABSCHLUSS 2025

Anhang der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
für das Geschäftsjahr 2025

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (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 „Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" wird 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, die Skills Labs und die Gewerbeeinheiten des Jägerhofquartiers werden jährlich mit 3% und eine selbst genutzte Garage wird mit 4% abgeschrieben. Die Betriebsvorrichtungen werden mit 10% und 20% abgeschrieben. 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 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.

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 € 5.229.772,30 (Vorjahr € 5.249.668,12) 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	30.586,68	13.796,84
Flüssige Mittel	10.684,68	68.144,23
	41.271,36	81.941,07

Die in den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	204.345,13	756.206,86

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	958.515,62	757.970,25

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 Rücklagen	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	70.147.804,88	7.732.672,17	0,00	77.880.477,05
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	75.897.490,74	7.732.672,17	0,00	83.630.162,91

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 1.781 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 235 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.568.461,81	65.420.809,20
- davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	62.568.461,81	65.420.809,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.658.888,82	4.469.771,09
- davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	3.658.888,82	4.469.771,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.212,63	5.098,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
	66.236.563,26	69.895.678,65

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**				
			Restlaufzeit			**gesichert**	
		31.12.2025 €	**bis zu 1 Jahr €**	**zwischen 1 und 5 Jahre €**	**über 5 Jahre €**	**€**	**Art der Sicherung *)**
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		166.335.517,46	8.481.195,88	29.553.183,36	128.301.138,22	4.398.398,01	**Bü**
						(5.103.594,49)	**Bü**
						161.448.408,56	**GPR**
		(172.506.410,62)	(7.491.446,65)	(30.542.981,11)	(134.471.982,86)	(166.879.920.89)	**GPR**
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.658.888,82	811.116,03	2.393.762,84	454.009,95	0,00	**Bü**
		(4.469.771,09)	(811.057,59)	(2.606.262,84)	(1.052.450,66)	(0,00)	**Bü**
3. Erhaltene Anzahlungen	**	6.931.848,95	6.931.848,95	0,00	0,00	0,00	
	**	(11.202.528,95)	(11.202.528,95)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.881.333,46	191.959,38	280,00	3.689.094,08	3.689.094,08	**Bü**
		(3.546.322,14)	(233.906,80)	(5.380,00)	(3.307.035,34)	(3.307.035,34)	**Bü**
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.402.828,26	3.155.150,46	247.677,80	0,00	0,00	
		(2.764.474,46)	(2.557.718,32)	(206.756,14)	(0,00)	(0,00)	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		17.807,40	17.807,40	0,00	0,00	0,00	
		(5.965,65)	(5.965,65)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		6.604,39	6.604,39	0,00	0,00	0,00	
		(13.358,73)	(13.358,73)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten		252.045,72	252.045,72	0,00	0,00	0,00	
		(859.964,86)	(859.964,86)	(0,00)	(0,00)	0,00	
		184.486.874,46	19.847.728,21	32.194.904,00	132.444.242,25	8.087.492,09	**Bü**
						(8.410.629,83)	**Bü**
						161.448.408,56	**GPR**
Gesamtbetrag		(195.368.796,50)	(23.175.947,55)	(33.361.380,09)	(138.831.468,86)	(166.879.920.89)	**GPR**

*) **GPR** = Grundpfandrecht, **Bü** = Bürgschaft, ** = nur zur Verrechnung

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	81.578,55	857.781,59
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	170.467,17	2.124,26
	252.045,72	859.905,85

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nach den zum 1.1.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch die JAbschlWUV sind die Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen tiefer zu gliedern. Erstmalig sind nun die Aufwendungen für Betreuungsleistungen nicht mehr unter den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ zu zeigen, sondern in einer gesonderten Position darzustellen. Der Vorjahresausweis wurde deshalb angepasst.

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung" sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von € 292.283,85 (Vorjahr € 279.618,79) enthalten.

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	2.239.533,89	5.825.967,05
Auflösung von Rückstellungen	0,00	74.538,03
Auflösung von Wertberichtigungen	19.297,01	44.116,22
Erträge früherer Jahre	910.332,62	125.511,02

Die Erträge aus Anlagenverkäufen umfassen im Wesentlichen den Verkauf des des Grundstücks und der Planungsleistungen des Projekts Gämsenberg.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	1.043.538,00	117.086,00
auf Grundstücke mit Wohnbauten (Bauvorbereitung)	322.231,03	1.374.366,31

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	244.860,41	21.537,99
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung / Wertberichtigung auf Forderungen des Umlaufvermögens	156.314,52	276.044,23
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen und Abbruchkosten	13.867,46	1.636,92

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	41.778,27	37.710,53
Erstattungszinsen nach § 233a AO	0,00	953,00

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse
   Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von € 10.265.900 (Vorjahr € 9.148.900). 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€ 4.291 (Vorjahr T€ 9.679).
   Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen T€ 578.

   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 2025 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 1,9% Sanierungsgeld und 0,65 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2025 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2025 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt T€ 310.

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	32,00	19,00
Technische Mitarbeiter	4,00	1,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,00	0,00
	41,00	20,00

   Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates
   Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen € 11.116,80.

6. Abschlussprüfer
   Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf € 27.500,00 (netto).

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 € 700.000,00. Die Gesellschaft wurde am 16.10.2020 gegründet.

   Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Eigenkapital zum 31.12.2025	283.666,44 €
Jahresfehlbetrag für Geschäftsjahr 2025	417.357,02 €

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 2025 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

   Nach dem Bilanzstichtag wurde ein Bauträgerkaufvertrag für 22 öffentlich geförderte Wohneinheiten des Neubauprojektes Gämsenberg abgeschlossen.

10. Sitz des Unternehmens
    Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Hindenburgstraße 49, 71638 Ludwigsburg
    Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

11. Gewinnverwendungsvorschlag
    Der Jahresüberschuss 2025 in Höhe von € 3.680.761,95 soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. Organmitglieder

Andreas Veit	Geschäftsführer		

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Matthias Knecht	Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg	Ludwigsburg	Vorsitzender
Arezoo Shoaleh	Dipl. Sozialpädagogin	Ludwigsburg	stellv. Vorsitzende
Verena Alexander	Richterin	Ludwigsburg	
Maik Stefan Braumann	Architekt	Ludwigsburg	
Thomas Gröbner	Schreiner	Ludwigsburg	
Stefanie Knecht	Immobilienverwalterin	Ludwigsburg	
Margit Liepins	Kaufm. Angestellte	Ludwigsburg	
Volker Lutz	Bäckermeister	Ludwigsburg	
Wolfgang Medinger	Schulleiter i.R.	Ludwigsburg	
Gabriele Moersch	Textiltechnikerin	Ludwigsburg	
Hans-Peter Peifer	Feuerwehrmann i.P.	Ludwigsburg	
Renate Schmetz	Erste Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg	Ludwigsburg	
Dr. Heinz-Werner Schulte	Sparkassendirektor	Ludwigsburg	
Andrea Schwarz	Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg	Oberstenfeld	
Dr. Uschi Traub	Ärztin	Ludwigsburg	
Mesut Tübek	Soziologe	Ludwigsburg	

Die Geschäftsführung:

Ludwigsburg, den 31.03.2026

_____

Andreas Veit
Geschäftsführer

Anlage 4: Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen
Entwicklung des Anlagevermögens
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,
im Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs- / Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand am 01.01.2025 €	Zugänge €	Um-buchungen €	Um-gliederungen €	Abgänge €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Um-buchungen €	Um-gliederung €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Immaterielle Anlagewerte und Software	238.792,21	18.248,69	0,00	0,00	0,00	257.040,90	229.194,21	18.083,69	0,00	0,00	0,00	247.277,90	9.763,00	9.598,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	270.497.296,24	1.517.091,67	12.021.956,90	1.282.153,24 *	2.579.945,11	282.738.552,94	68.218.011,80	5.569.406,36	2.570.182,08	0,00	0,00	71.217.236,08	211.521.316,86	202.279.284,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.669.527,09	704.944,88	15.280.390,36	0,00	0,00	90.654.862,33	16.700.555,42	1.771.819,74	0,00	0,00	0,00	18.472.375,16	72.182.487,17	57.968.971,67
3. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.115.357,79	0,00	2.384.622,43	0,00	3.872.748,80	4.627.231,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.627.231,42	6.115.357,79
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.017.728,31					2.017.728,31	304.118,80	40.152,00	0,00	0,00	0,00	344.270,80	1.673.457,51	1.713.609,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.481.526,40	723.409,86	0,00	0,00	45.947,26	2.158.989,00	1.036.699,28	203.793,72	11.430,26	0,00	0,00	1.229.062,74	929.926,26	444.827,12
6. Anlagen im Bau	20.563.727,03	4.096.406,05	-29.109.024,15	7.006.438,87 *	0,00	2.557.547,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.557.547,80	20.563.727,03
7. Bauvorbereitungskosten	3.815.836,77	676.624,95	-577.945,54	0,00	3.418.432,44	496.083,74	3.096.200,41	322.231,03	3.418.431,44	0,00	0,00	0,00	496.083,74	719.636,36
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	379.160.999,63	**7.718.477,41**	**0,00**	**8.288.592,11**	**9.917.073,61**	**385.250.995,54**	**89.355.585,71**	**7.907.402,85**	**6.000.043,78**	**0,00**	**0,00**	**91.262.944,78**	**293.988.050,76**	**289.805.413,92**
III. Finanzanlagen														
Beteiligungen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	50.000,00	270.000,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.000,00	50.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	3.960,00	0,00	0,00	0,00	3.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.960,00	0,00
	400.000,00	**273.960,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**673.960,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**673.960,00**	**400.000,00**
	379.799.791,84	**8.010.686,10**	**0,00**	**8.288.592,11**	**9.917.073,61**	**386.181.996,44**	**89.584.779,92**	**7.925.486,54**	**6.000.043,78**	**0,00**	**0,00**	**91.510.222,68**	**294.671.773,76**	**290.215.011,92**

** Die Umgliederungen betreffen folgende Projekte*

TG Jägerhofqartier 1. BA (vorgesehen für Verkauf mit WE 4. BA)	*1.282.153,24*
WE Jägerhofqartier 4. BA WE	*7.006.438,87*
	8.288.592,11

I N V E N T A R

ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVSEITE

Anlagevermögen

09100000 - 09190000	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	31.12.2025	9.763,00 €
		31.12.2024	9.598,00 €

Stand 01.01.2025	9.598,00 €
Zugänge	
Kauf	18.248,69 €
	27.846,69 €
Abgänge	
Abschreibungen	18.083,69 €
BILANZAUSWEIS	**9.763,00 €**

Erläuterungen:

1. Durch Kauf zugegangen sind verschiedene Softwarelizenzen und Softwareupdates.

2. Die Abschreibung erfolgt linear auf 3 bis 5 Jahre. Software bis 800,00 € wird im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 1.

Sachanlagen

00109500-	**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte**	31.12.2025	211.521.316,86 €
00109600	**mit Wohnbauten**	31.12.2024	202.279.284,44 €

	Grundstückskosten	Gebäudekosten	Insgesamt
Stand 01.01.2025	53.628.758,94 €	148.650.525,50 €	202.279.284,44 €
Zugänge			
Fremdkosten	1.008,64 €	1.512.979,13 €	1.513.987,77 €
Kauf	3.103,90 €	0,00 €	3.103,90 €
Umbuchungen	774.572,80 €	14.364.946,63 €	15.139.519,43 €
Umgliederungen	162.553,68 €	1.119.599,56 €	1.282.153,24 €
	54.569.997,96 €	165.648.050,82 €	220.218.048,78 €
Abgänge			
Verkauf	4.237,03 €	5.526,00 €	9.763,03 €
Umbuchungen	3.117.562,53 €	0,00 €	3.117.562,53 €
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,00 €	1.043.538,00 €	1.043.538,00 €
Planmäßige Abschreibungen	0,00 €	4.525.868,36 €	4.525.868,36 €
BILANZAUSWEIS	**51.448.198,40 €**	**160.073.118,46 €**	**211.521.316,86 €**

Erläuterungen:

1. Die Fremdkosten betreffen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten der Objekte 168 (Römeraue 9+11), 173 (Weingarten.Living Quartier 1), 174 (Weingarten.Living Quartier 2), 443 (Jägerhofquartier 1. BA), 450 (Friedrich-Ebert-Straße 56+56/1), 451 (Jägerhofquartier 2. BA) und 1003, 1005, 1006, 1008, 1009, 1010 (Grünbühl.Living E).
2. Durch Kauf zugegangen ist eine Grundstücksteilfläche im Objekt 254 (Lembergblick 6).
3. Verkauft wurden eine Bestandswohnung im Objekt 108 (Kreuzäcker 21) und eine Bestandswohnung im Objekt 133 (Kreuzäcker 51).
4. Das Neubauprojekt 453 (Jägerhofquartier 4. BA) wurde fertiggestellt und die Anschaffungs- und Herstellungskosten von den "Anlagen im Bau" umgebucht.
   Weitere Umbuchungen betreffen 20 Gebäude des Objektes 441 (Elbestraße / Oderstraße), die abgebrochen wurden. Die Grundstückswerte wurden auf die "Grundstücke ohne Bauten" umgebucht.
5. Von den "Zum Verkauf bestimmten Grundstücken - Im Bau" wurden die nicht verkauften Tiefgaragenstellplätze des Objektes 443 (Jägerhofquartier 4. BA) umgegliedert.
6. Die Restbuchwerte der 20 Gebäude 441 (Elbestraße / Oderstraße) wurden aufgrund des Abbruchs außerplanmäßig abgeschrieben.
7. Die Abschreibung erfolgt auf eine angenommene Nutzungsdauer von 50 Jahren, sowie mit 2% linear und nach § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3a EStG degressiv mit 7 % beginnend und Nr. 3b degressiv mit 5% beginnend (Fassung 2001).
8. Ausgewiesen werden 2.441 Wohnungen mit insgesamt 171.036,88 m² Wohnfläche, 822 Stellplätze und 1145 Garagen.
9. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 2.

01109500-	**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte**	31.12.2025	72.182.487,17 €
01109697	**mit Geschäfts- und anderen Bauten**	31.12.2024	57.968.971,67 €

	Grundstückskosten	Gebäudekosten	Insgesamt
Stand 01.01.2025	13.401.269,21 €	44.567.702,46 €	57.968.971,67 €
Zugänge			
Fremdkosten	124.999,27 €	579.945,61 €	704.944,88 €
Umbuchungen	1.043.049,23 €	14.237.341,13 €	15.280.390,36 €
	14.569.317,71 €	59.384.989,20 €	73.954.306,91 €
Abgänge			
Abschreibungen	0,00 €	1.771.819,74 €	1.771.819,74 €
BILANZAUSWEIS	**14.569.317,71 €**	**57.613.169,46 €**	**72.182.487,17 €**

Erläuterungen:

1. Die Fremdkosten betreffen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Objekte 170 (Theodor-Lorch-Weg 8), 171 (Mörikestraße 132+134), 451 (Jägerhofquartier 2. BA) und 804 (Schorndorfer Straße 42-42/2 und Alt-Württemberg-Allee 7/1). Weitere Fremdkosten betreffen die Installation einer Photovoltaikanlage im Objekt 436 (Königsallee 41).

2. Das Neubauprojekt 452 (Jägerhofquartier 3. BA) wurde fertiggestellt und die Anschaffungs- und Herstellungskosten der gewerblichen Einheiten von den "Anlagen im Bau" umgebucht.

3. Die Abschreibung erfolgt auf eine angenommene Nutzungsdauer von 50 Jahren, sowie mit 2% linear und nach § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 EStG - Fassung 2001 - degressiv mit 10% beginnend. Eine eigengenutzte Garage wird mit 4%, der Supermarkt, das Sportinternat, das Museum, das Scala,die Skills Labs und die Gerwerbeeinheiten des Jägerhofquartiers werden mit 3% sowie die Mülleinhausung im FMZ wird mit 5% linear abgeschreiben.
Bei der Einbruchmeldeanlage beträgt die Nutzungsdauer 11 Jahre. Die Nutzungsdauer des Lichtkonzepts beträgt 15 Jahre, für die Lüftungsanlage im Casino 10 Jahre und für die Kücheneinrichtung im Casino 5 Jahre.

4. Ausgewiesen werden 167 gewerbliche Einheiten mit einer Nutzfläche von insgesamt 45.722,25 m², 116 gewerbliche Garagen, 1 eigengenutzte Garage, 11 Garagen und 340 Stellplätze.

5. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 3.

02009500	**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten**	31.12.2025 31.12.2024	4.627.231,42 € 6.115.357,79 €

	qm	€
Stand 01.01.2025	16.611,81 m²	6.115.357,79 €
Zugänge		
Umbuchungen	12.814,53 m²	3.117.562,53 €
	29.426,34 m²	9.232.920,32 €
Abgänge		
Verkäufe	5.605,00 m²	3.872.748,80 €
Umbuchungen	908,00 m²	732.940,10 €
BILANZAUSWEIS	**22.913,34 m²**	**4.627.231,42 €**

Erläuterungen:

1. Zwanzig Gebäude des Objektes 441 (Elbestraße / Oderstraße) wurden abgebrochen. Die Grundstückswerte wurden von den "Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten" umgebucht.

2. Verkauft wurde das Grundstück des Objektes 962 (Gämsenberg).

3. Das Neubauprojekt 809 (Brucknerstraße 2. BA) wurde begonnen und der Grundstückswert auf die "Anlagen im Bau" umgebucht.

4. Ausgewiesen werden die Grundstücke des 1996 erworbenen Objektes 997 (Stuttgarter Straße, Erich-Schmid-Straße, Jägerstraße, Elmar-Doch-Straße), sowie die Grundstücke des Objektes 441 (Warthestraße, Elbestraße, Oderstraße).

5. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 4.

03109500-	**Bauten auf fremden Grundstücken**	31.12.2025	1.673.457,51 €
03109600		31.12.2024	1.713.609,51 €

Stand 01.01.2025	1.713.609,51 €
Zugänge	
	1.713.609,51 €
Abgänge	
Abschreibungen	40.152,00 €
BILANZAUSWEIS	**1.673.457,51 €**

Erläuterungen:

1. Eine Lagergarage wird mit 8% und die Flüchtlingsunterkunft Bebenhäuser Str. 25 + 27 wird mit 2% abgeschrieben.

2. Der Ausweis zum 31.12.2025 betrifft die Herstellungskosten für die Objekte 304 (Garage Weichselstr. 16) und 810 (Bebenhäuser Str. 25+27).

3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 5.

05110000-	**Betriebs- und Geschäftsausstattung**	31.12.2025	929.926,26 €
05922100		31.12.2024	444.827,12 €

Stand 01.01.2025		444.827,12 €
Zugänge		
Käufe		723.409,86 €
		1.168.236,98 €
Abgänge		
Verkäufe		34.517,00 €
Abschreibungen		203.793,72 €
BILANZAUSWEIS		**929.926,26 €**

Erläuterungen:

1. Der Zugang betrifft im Wesentlichen die Erweiterung der Büroausstattung des neuen Verwaltungsgebäudes. Weitere Zugänge betreffen den Kauf von vier gebrauchten Pkw, von EDV-Hardware, von Ausstattungsgegenständen der Clusterwohnungen in Grünbühl, sowie verschiedene geringwertige Wirtschaftsgüter.

2. Verkauft wurde ein Pkw und eine Küche im Objekt Jägerhofquartier.

3. Die Abschreibung erfolgt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 - 15 Jahren. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten ab 250,01 € bis 1.000,00 € werden in in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 6.

06000000-	**Anlagen im Bau**	31.12.2025	2.557.547,80 €
06139600		31.12.2024	20.563.727,03 €

	Grundstückskosten	Gebäudekosten	Insgesamt
Stand 01.01.2025	1.355.285,79 €	19.208.441,24 €	20.563.727,03 €
Zugänge			
Fremdkosten	61.644,59 €	4.034.761,46 €	4.096.406,05 €
Umbuchungen	732.940,10 €	577.945,54 €	1.310.885,64 €
Umgliederung	423.175,08 €	6.583.263,79 €	7.006.438,87 €
	2.573.045,56 €	30.404.412,03 €	32.977.457,59 €
Abgänge			
Umbuchungen	1.817.622,03 €	28.602.287,76 €	30.419.909,79 €
BILANZAUSWEIS	**755.423,53 €**	**1.802.124,27 €**	**2.557.547,80 €**

Erläuterungen:

1. Fremdkosten sind für die Neubauten der Objekte 443 (Jägerhofquartier 3. BA - 4. BA), und 809 (Brucknerstraße 2. BA) angefallen.

2. Die anteiligen Anschaffungs und Herstellungskosten für die nicht verkauften Einheiten der Neubauprojekte 443 (Jägerhofquartier 4. BA) wurden aus den "Zum Verkauf bestimmten Grundstücken - im Bau" umgegliedert.

3. Das Neubauprojekt 809 (Brucknerstraße 2. BA) wurde begonnen und die gebuchten Bauvorbereitungskosten auf die "Anlagen im Bau" umgebucht.

   Fertiggestellt wurden die Neubauprojekte 443 (Jägerhofquartier 2. BA und 3. BA)
   Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Wohnenheiten wurden auf die "Grundstücke mit Wohnbauten" und die Gewerbeeinheiten auf die "Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" umgebucht.

4. Zum 31.12.2025 werden die Kosten des noch nicht fertiggestellten Objektes 809 (Brucknerstraße 2. BA).

5. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 7.

07000000-	**Bauvorbereitungskosten**	31.12.2025	496.083,74 €
07039600		31.12.2024	719.636,36 €

Stand 01.01.2025	719.636,36 €
Zugänge	
Fremdkosten	676.624,95 €
	1.396.261,31 €
Abgänge	
Verkauf	1,00
Umbuchungen	577.945,54
Außerplanmäßige Abschreibungen	322.231,03
BILANZAUSWEIS	**496.083,74 €**

Erläuterungen:

1. Die Fremdkosten betreffen die Objekte 167 (Trafoturm Heinrich-Schweitzer Str.), 222 (Modernisierung Friedenstr. 105, Steinbeisstr. 15, Einsteinstr. 19), 2906 (Grünbühl.Living B1), 2906 (Grünbühl.Living B1.1 Neukonzeption), 2907 (Grünbühl.Living B2), 3901 (Grünbühl.Living CD1) und 3902 (Grünbühl.Living CD2).

2. Die auf den Erinnerungswert abgeschriebenen Planungskosten des Objekte 962 (Gämsenberg) konnten zusammen mit dem Grundstück verkauft werden.

3. Außerplanmäßig abgeschrieben wurden die Projektkosten der Objekte 2906 (Grünbühl. Living B1), 2907 (Grünbühl.Living B2), 3901 (Grünbühl.Living CD1) und 3902 (Grünbühl. Living CD2).

4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 8.

Finanzanlagen

08200000	**Beteiligungen**	31.12.2025	350.000,00 €
		31.12.2024	350.000,00 €
	Stand 01.01.2025		350.000,00 €
	Zugänge		
			350.000,00 €
	Abgänge		
	BILANZAUSWEIS		**350.000,00 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 9.

08300000	**Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**	31.12.2025	320.000,00 €
		31.12.2024	50.000,00 €
	Stand 01.01.2025		50.000,00 €
	Zugänge		
	Darlehen an Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR		270.000,00 €
			320.000,00 €
	Abgänge		
	BILANZAUSWEIS		**320.000,00 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 10.

08700000	**Sonstige Ausleihungen**	31.12.2025	3.960,00 €
		31.12.2024	0,00 €
	Stand 01.01.2025		0,00 €
	Zugänge		
	Arbeitgeberdarlehen für Weiterbildung		3.960,00 €
			3.960,00 €
	Abgänge		
	BILANZAUSWEIS		**3.960,00 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 11.

Umlaufvermögen

13009500-	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke**	31.12.2025	0,00 €
13009600	**mit unfertigen Bauten**	31.12.2024	13.678.418,94 €
	Stand 01.01.2025		13.678.418,94 €
	Zugänge		
	Fremdkosten		330.366,41 €
			14.008.785,35 €
	Abgänge		
	Verkäufe		5.720.193,24 €
	Umgliederungen		8.288.592,11 €
	BILANZAUSWEIS		**0,00 €**

Erläuterungen:

1. Die Fremdkosten betreffen das Neubauprojekt 673 (Jägerhofquartier 4. BA).
2. Verkauft wurden zehn ETW und elf TG-Stellplätze des Objektes 643 (Jägerhofquartier 2. BA und 4. BA).
3. 20 ETW und 28 TG-Stellplätze des Objekts 643 (Jägerhofquartier 4. BA), die nich nicht verkauft werden konnten, wurden auf den Bilanzposten "Grundstücke mit Wohnbauten" bzw. "Anlagen im Bau" umgegliedert.
4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 12.

14009500-	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke**	31.12.2025	0,00 €
14009600	**mit fertigen Bauten**	31.12.2024	383.731,20 €
	Stand 01.01.2025		383.731,20 €
	Zugänge		
	Fremdkosten		52.735,12 €
			436.466,32 €
	Abgänge		
	Verkäufe		436.466,32 €
	BILANZAUSWEIS		**0,00 €**

Erläuterungen:

1. Die Fremdkosten betreffen die in 2025 übergebene ETW des Neubauprojekts 643 (Jägerhofquartier 2. BA).
2. Verkauft wurden eine ETW des Objektes 643 (Jägerhofquartier 2. BA).
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 13.

15000000-15900000	**Unfertige Leistungen**	31.12.2025	5.229.772,30 €
		31.12.2024	5.249.668,12 €

Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	3.338.266,44 €
Noch nicht abgerechnete Heizungs- und Warmwasserkosten	2.475.398,19 €
Wertberichtigungen aus Ansprüchen für Betriebs- und Heizkosten	-583.892,33 €
BILANZAUSWEIS	**5.229.772,30 €**

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 14.

17000000	**Andere Vorräte**	31.12.2025	142.547,60 €
		31.12.2024	113.902,75 €

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Heizölbestände der Objekte 131, 147, 151 und 439.

   Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 15.

18xxxxxx	**Geleistete Anzahlungen**	31.12.2025	1.585.459,50 €
		31.12.2024	1.141.839,23 €
	Stand 01.01.2025		1.141.839,23 €
	Zugänge		
18350000	Betriebskosten-Vorauszahlungen WEG	1.666.804,26 €	
18100000	Rechnungen	- €	1.666.804,26 €
	Abgänge		
18350000	Betriebskosten-Vorauszahlungen WEG	1.197.852,57 €	
18100000	Rechnungen	25.331,42 €	1.223.183,99 €
	BILANZAUSWEIS		**1.585.459,50 €**

Erläuterungen:

1. Der Ausweis betrifft Hausgeldzahlungen für 407 noch nicht abgerechnete Eigentumswohnungen, 10 gewerbliche Einheiten, 396 Garagen und 136 Parkplätze.

2. Der Ausweis betrifft Anzahlungen für Leistungen in 2026.

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 16.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Forderungen aus Vermietung	31.12.2025	21.075,61 €
		31.12.2024	45.953,06 €
20000000	Forderungen aus Vermietung		355.803,02 €
20100000	Einzelwertberichtigungen		-334.727,41 €
	BILANZAUSWEIS		**21.075,61 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 17.

21001000 - 21002000 Forderungen aus Grundstücksverkäufen

31.12.2025	1.301.944,81 €
31.12.2024	484.186,21 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 18.

22000010 Forderungen aus Betreuungstätigkeit

31.12.2025	4.950,40 €
31.12.2024	5.046,79 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 19.

23000010 - 23000100 Forderungen aus and. Lieferungen und Leistungen

31.12.2025	220.191,98 €
31.12.2024	108.588,02 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 20.

24100000 - 24100010 Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

31.12.2025	45.832,27 €
31.12.2024	29.688,46 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 21.

24200010 - 24200400 Forderungen gegenüber Gesellschafter

31.12.2025	204.345,13 €
31.12.2024	756.206,86 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 22.

	Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2025	5.650.195,02 €
		31.12.2024	2.641.978,01 €
25000010	Sammelkonto Debitor Sonstige Vermögensgegenstände		87.273,90 €
25200000 - 25202600	Schadenersatzansprüche		211.461,61 €
25370000	Instandhaltungsrücklagen		958.515,62 €
258300000	Geleistete Anzahlungen		8.000,00 €
25830100	Nicht abgerechnete Kassenvorschüsse		200,00 €
25900011	Überzahlte Betriebskosten SWLB		105.233,26 €
25901200	Forderung aus Miet- und Räumungsklagen		19.171,63 €
25901400	Forderung L-Bank Tilgungs- und Investitionskostenzuschüsse		4.260.339,00 €
	BILANZAUSWEIS		**5.650.195,02 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 23.

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, bei Kreditinstituten

	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, bei Kreditinstituten	31.12.2025	11.062.903,99 €
		31.12.2024	11.738.673,08 €
27105xxx	Kassenbestände		9.009,87 €
27400100	Aareal Bank		998.044,23 €
27400200	Girokonto KSK Ludwigsburg		10.684,68 €
27410800	VR-Bank Tagesgeldkonto		45.165,21 €
27411000	VR-Bank Festgeld		10.000.000,00 €
	BILANZAUSWEIS		**11.062.903,99 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 24.

Rechnungsabgrenzungsposten

29900000	**Andere Rechnungsabgrenzungsposten**	31.12.2025	140.120,00 €
		31.12.2024	133.341,99 €

Stand 01.01.2025		133.341,99 €
Zugänge		140.120,00 €
Abgänge		- 133.341,99 €
		140.120,00 €

BILANZAUSWEIS

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 25.

PASSIVSEITE

Eigenkapital

30000000	**Gezeichnetes Kapital**	31.12.2025	41.000.000,00 €
		31.12.2024	41.000.000,00 €

Die Gesellschafter und ihre Beteiligungsverhältnisse gliedern sich wie folgt:

Stadt Ludwigsburg	40.998.360,00 €
Kreissparkasse Ludwigsburg	1.640,00 €
BILANZAUSWEIS	**41.000.000,00 €**

32010000	**Kapitalrücklage**	31.12.2025	700.000,00 €
		31.12.2024	700.000,00 €

Stand 01.01.2025	700.000,00 €
BILANZAUSWEIS	**700.000,00 €**

Gewinnrücklagen

33200000	**Gesellschaftsvertragliche Rücklage**	31.12.2025	2.733.300,00 €
		31.12.2024	2.733.300,00 €

Stand 01.01.2025	2.733.300,00 €
BILANZAUSWEIS	**2.733.300,00 €**

33300000	**Bauerneuerungsrücklage**	31.12.2025	77.880.477,05 €
		31.12.2024	70.147.804,88 €
	Stand 01.01.2025		70.147.804,88 €
	Zuweisung gemäß Gesellschafterbeschluss vom 10.07.2025		7.732.672,17 €
	BILANZAUSWEIS		**77.880.477,05 €**

33400000	**Andere Gewinnrücklagen**	31.12.2025	3.016.385,86 €
		31.12.2024	3.016.385,86 €
	Stand 01.01.2025		3.016.385,86 €
	Zuführung		
	Entnahme		
	BILANZAUSWEIS		**3.016.385,86 €**

	Jahresüberschuss	31.12.2025	3.680.761,95 €
		31.12.2024	7.732.672,17 €

Rückstellungen

37000000-37100000	**Steuerrückstellungen**	31.12.2025	352.615,01 €
		31.12.2024	40.801,92 €
	Stand 01.01.2025		40.801,92 €
	Zuführung		
	Körperschaftsteuer		20.962,00 €
	Gewerbeertragsteuer		325.486,00 €
	Lohnsteuer		6.167,01 €
			352.615,01 €
	Verbrauch		40.801,92 €
			40.801,92 €
	Auflösung		- €
			- €
	Verzinsung		- €
			- €
	BILANZAUSWEIS		352.615,01 €
	Zusammenstellung:		
37000000	Körperschaftsteuer		20.962,00 €
37100000	Gewerbeertragsteuer		325.486,00 €
37200000	Lohnsteuer		6.167,01 €
	BILANZAUSWEIS		**352.615,01 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 26.

39600100-39800000	**Sonstige Rückstellungen**	31.12.2025	2.140.748,70 €
		31.12.2024	1.691.336,37 €

	Stand 01.01.2025	1.691.336,37 €
	Zugänge	1.071.072,00 €
	Verbrauch	- 579.881,40 €
	Auflösung	- €
	Verzinsung	- 41.778,27 €
	BILANZAUSWEIS	**2.140.748,70 €**

Zusammenstellung:

39600100	Jahresabschlusskosten	18.912,00 €
39600200	Steuerberatungskosten	8.972,80 €
39600300	Prüfungskosten	30.844,00 €
39600600	Rückstellung Sozialversicherung	20.664,58 €
39600900	Rückstellung Tantieme	- €
39601000	Urlaubsrückstellung	73.542,92 €
39601100	Überstundenrückstellung	140.651,16 €
39601300	Aufbewahrungskosten Geschäftsunterlagen	66.056,00 €
39800000	Noch anfallende Baukosten	1.781.105,24 €
		2.140.748,70 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 27.

Verbindlichkeiten

41000000	**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	31.12.2025	166.335.517,46 €
		31.12.2024	172.506.410,62 €

Hypotheken und Grundschulden

Stand 01.01.2025	172.501.303,94 €
Valutierungen	1.200.000,00 €
	173.701.303,94 €
Tilgungen	7.373.857,08 €
Tilgungszuschüsse	- €
Stand 31.12.2025	166.327.446,86 €
41901000 Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen und rückständigen Zinsen	8.070,60 €
BILANZAUSWEIS	**166.335.517,46 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 28.

42011000	**Verbindlichkeiten gegenüber anderen**	31.12.2025	3.658.888,82 €
42200000	**Kreditgebern**	31.12.2024	4.469.771,09 €

Stand 01.01.2025	4.469.654,21 €
Valutierungen	- €
	4.469.654,21 €
Tilgungen	810.940,71 €
Stand 31.12.2025	3.658.713,50 €
42900100 Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen und rückständigen Zinsen	175,32 €
BILANZAUSWEIS	**3.658.888,82 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 29.

	Erhaltene Anzahlungen	31.12.2025	6.931.848,95 €
		31.12.2024	11.202.528,95 €
	Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus		
43000000	Erhaltenen Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke		- €
43110000	Vorauszahlungen der Umlage 1		4.145.380,00 €
43120000	Vorauszahlungen der Umlage 2		2.708.227,11 €
43130000	Vorauszahlungen der Umlage 3		78.241,84 €
	BILANZAUSWEIS		**6.931.848,95 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 30.

	Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2025	3.881.333,46 €
		31.12.2024	3.546.322,14 €
44000000	**Verbindlichkeiten aus laufenden Mieten**		191.959,38 €
44010000	**Kautionen Miete**		
	Stand 01.01.2025	3.307.035,34 €	
	Zugänge		
	Kautionen	542.657,96 €	
	Zinsen	3.266,06 €	
		3.852.959,36 €	
	Abgänge	163.865,28 €	3.689.094,08 €
440100xx	**Hinterlegte Kautionen**		280,00 €
	BILANZAUSWEIS		**3.881.333,46 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 31.

	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2025	3.402.828,26 €
		31.12.2024	2.764.474,46 €
44200000	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		2.817.961,39 €
44200010	Verbindlichkeiten aus laufenden Bauleistungen		- €
44210030	Sammelkonto Garantieeinbehalte		247.677,80 €
44500011	Verbindlichkeiten aus Abrechnung SWLB		337.189,07 €
44800000	Verbindlichkeiten aus Grundstückankäufen		- €
44900300	Verbindlichkeiten aus Verkauf von Grundstücken		- €
44910100	Verbindlichkeiten Pfand		- €
	BILANZAUSWEIS		**3.402.828,26 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 32.

46100010	**Verbindlichkeiten gegenüber Firmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**	31.12.2025	17.807,40 €
		31.12.2024	5.965,65 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 33.

46200010	**Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter**	31.12.2025	6.604,39 €
		31.12.2024	13.358,73 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 34.

	Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025	252.045,72 €
		31.12.2024	859.964,86 €

(-davon aus Steuern 81.578,55€
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €)

Der Ausweis betrifft folgende Verbindlichkeiten:

47900000	Sammelkonto Sonstige Verbindlichkeiten	83.949,12 €
47900001	Sonstige Verbindlichkeiten WGV Abelstraße 38	118.096,60 €
47950100	Anzahlungen aus den Grundstücksverkäufen aus dem Anlagevermögen	50.000,00 €
	BILANZAUSWEIS	**252.045,72 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 35.

	Passive Rechnungsabgenzung	31.12.2025	4.289.949,34 €
		31.12.2024	4.295.136,94 €
4900xxxx	Belegungsrechte		4.129.856,06 €
49900000	Abgrenzung		160.093,28 €
	BILANZAUSWEIS		**4.289.949,34 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 36.

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Vermögens- und Schuldposten ordnungsgemäß erfasst sind.

Ludwigsburg, den 31.03.2026

Die Geschäftsführung:

_____

Andreas Veit
Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

Umsatzerlöse

6000xxxx	**aus Bewirtschaftungstätigkeit**	31.12.2025	28.069.614,10 €
		31.12.2024	27.004.678,73 €

		2025	**2024**
	Sollmieten Mietwohnungen	17.905.614,56 €	16.317.890,14 €
	Sollmieten Garagen Mietwohnungen	664.918,08 €	550.639,16 €
	Sollmieten Abstellplätze Mietwohnungen	233.491,81 €	222.811,63 €
	Sollmieten gewerblich	5.194.760,58 €	5.183.847,39 €
	Sollmieten Garagen gewerblich	141.972,93 €	138.693,02 €
	Sollmieten Stellplätze gewerblich	238.132,14 €	253.772,58 €
		24.378.890,10 €	22.667.653,92 €
diverse	Erlöse Umlagen	6.184.379,31 €	5.170.397,17 €
		30.563.269,41 €	27.838.051,09 €
60055000	Poststelle FMZ	24.626,00 €	23.531,62 €
	Übertrag	30.587.895,41 €	27.861.582,71 €

		2025	2024
	Übertrag	30.587.895,41 €	27.861.582,71 €
diverse	Erlösschmälerungen	-2.754.416,33 €	-1.121.152,88 €
		27.833.479,08 €	26.740.429,83 €
60300000	Miet-. Zins- und Aufwendungszuschüsse (Auflösung Belegungsrechte)	175.704,45 €	170.789,91 €
60500000	Pachterlöse	238,16 €	6.133,88 €
60600000	Sondereinrichtungen	153,87 €	45,91 €
60800000	Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	60.038,54 €	87.279,20 €
		28.069.614,10 €	**27.004.678,73 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 37.

61000000	**aus Verkauf von Grundstücken**	31.12.2025	9.620.700,00 €
		31.12.2024	4.836.000,00 €

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 38.

	aus Betreuungstätigkeit	31.12.2025	484.164,08 €
		31.12.2024	455.116,43 €

		2025	2024
62100xxx	Verwaltergebühren div. WEG-Wohngemeinschaften	470.365,63 €	441.218,94 €
62130000-62160000	Verwaltergebühren div. Mietsonderverwaltungen	13.798,45 €	13.897,49 €
		484.164,08 €	**455.116,43 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 39.

aus anderen Lieferungen und Leistungen

31.12.2025	1.034.820,98 €
31.12.2024	339.263,85 €

		2025	2024
63100000	Geschäftsbesorgung	- €	- €
63110000	Hausmeistergestellung	33.631,36 €	15.140,00 €
63200000 63200100 63200200 63200400 63200500	Sonstige Nebenleistungen	873.737,48 €	207.616,05 €
63300100	Erlöse Carsharing	7.330,10 €	5.912,14 €
63300300	Erlöse WeWash	1.387,95 €	31,80 €
63550100 63550200 63550300 63550400	Erlöse Weiterberechnung Material und HM-Stunden	74.721,59 €	83.564,86 €
63560000	Erlöse weiterberechnete Personalkosten	44.012,50 €	26.999,00 €
		1.034.820,98 €	**339.263,85 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 40.

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen

31.12.2025	-5.793.453,85 €
31.12.2024	2.404.682,93 €

		2025	2024
diverse	Erhöhung	7.027.420,75 €	15.844.778,23 €
diverse	Verminderung	12.820.874,60 €	13.440.095,30 €
		- 5.793.453,85 €	**2.404.682,93 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 41.

Sonstige betriebliche Erträge

31.12.2025	3.347.241,23 €
31.12.2024	7.789.665,76 €

		2025	2024
diverse	Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.239.533,89 €	5.825.967,05 €
66200000	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	- €	74.538,03 €
66320000	Erträge aus Mahngebühren	2.336,81 €	3.897,25 €
66600000	Erträge aus früheren Jahren	871.073,85 €	88.547,78 €
66650000	Eingänge aus in früheren Jahren ausgebuchten Forderungen	36.666,82 €	34.007,66 €
66660000	Erträge Erstattung Verwaltungsaufwendung	35.163,00 €	27.699,14 €
66760000	Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	19.297,01 €	44.116,22 €
66900000	Erträge Schadenersatzleistungen	200,00 €	1.635.632,93 €
66910000	Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2.591,95 €	2.955,58 €
66910010	Erträge aus der Ausbuchung von Mieterguthaben	387,97 €	- €
66940000	Erträge aus Erbbauzins	7.400,00 €	7.400,00 €
66950000	Erträge geldwerter Vorteil E-Bike	6.273,05 €	12.111,33 €
66960000	Erträge geldwerter Vorteil PKW	28.454,66 €	28.521,05 €
66970000	Andere ordentliche Erträge	61,59 €	- €
66970100	Sonstige Erträge	14.764,84 €	3.084,24 €
66970500	Erträge Vermietung BGA	5.331,93 €	- €
66980100	Erträge aus Zuschüssen	77.703,86 €	1.187,50 €
		3.347.241,23 €	**7.789.665,76 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 42.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	Aufwendungen für Bewirtschaftsungstätigkeit	31.12.2025	11.770.061,84 €
		31.12.2024	10.307.549,64 €

	Betriebskosten	**2025**	**2024**
80040xxx	Kosten der Wasserversorgung	663.507,34 €	534.373,04 €
80042xxx	Kosten der Beheizung	2.526.508,96 €	2.231.221,19 €
80044xxx	Kosten der Wartung und Reinigung RWA	724.764,89 €	609.714,03 €
80045xxx	Kosten für Aufzugsanlagen	116.823,00 €	109.473,86 €
diverse	Kosten für Haus- und Straßenreinigung	710.102,33 €	574.489,13 €
80049xxx	Kosten für Gartenpflege	387.427,19 €	284.706,23 €
80050xxx	Kosten für Allgemeinstrom	393.164,17 €	302.292,24 €
diverse	Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen	737.818,27 €	706.611,35 €
80055xxx	Kosten für Gemeinschaftsantennen	42.301,42 €	143.060,72 €
80061xxx	Sonstige Betriebskosten	210.426,61 €	187.790,86 €
80072xxx	Hauswartkosten	169.745,54 €	167.299,02 €
8098xxxx	Nicht umlagefähige Betriebskosten der ETW	41.879,12 €	65.590,33 €
		6.724.468,84 €	**5.916.622,00 €**

Von den Betriebskosten sind 5.939.922,85 € (Vorjahr 5.110.029,01 €) umlagefähig.

	Instandhaltungskosten	2025	2024
80500000-80507800	Instandhaltungskosten	4.822.541,59 €	4.104.960,05 €
		4.822.541,59 €	**4.104.960,05 €**

	Andere Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	2025	2024
diverse	Pachtaufwendungen	149.958,68 €	255.191,48 €
diverse	Kosten für Miet- und Räumungsklagen	874,82 €	- €
80990000	Werkzeuge und Kleingeräte der HBW	- €	299,95 €
diverse	Sonstige Aufwendungen	72.217,91 €	30.476,16 €
		223.051,41 €	**285.967,59 €**

	ZUSAMMENSTELLUNG:	2025	2024
	Betriebskosten	6.724.468,84 €	5.916.622,00 €
	Instandhaltungskosten	4.822.541,59 €	4.104.960,05 €
	Andere Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	223.051,41 €	285.967,59 €
		11.770.061,84 €	**10.307.549,64 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 43.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

31.12.2025	1.368.045,74 €
31.12.2024	5.746.708,38 €

		2025	2024
81000000	Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	383.101,53 €	5.149.089,15 €
81400000	Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende	759.515,54 €	445.068,05 €
81700100 + 81700200	Vertriebskosten für Verkaufsgrundstücke	53.490,50 €	136.230,91 €
81900000	Sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	171.938,17 €	16.320,27 €
		1.368.045,74 €	**5.746.708,38 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 44.

Aufwendungen für Betreuungstätigkeit

31.12.2025	28.960,29 €
31.12.2024	33.758,77 €

		2025	2024
82100100	EDV-Kosten WEG-Verwaltungen	22.952,02 €	28.477,54 €
82100200	EDV-Kosten Hausverwaltungen	6.008,27 €	5.281,23 €
		28.960,29 €	**33.758,77 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 45.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

31.12.2025	924.648,96 €
31.12.2024	236.085,72 €

		2025	2024
82300100-82300300	Kosten für andere Leistungen	233.894,80 €	16.806,36 €
82900000 82901100	Kosten zur Weiterberechnung	690.754,16 €	219.279,36 €
		924.648,96 €	**236.085,72 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 46.

Personalaufwand

	Löhne und Gehälter	31.12.2025	3.719.474,96 €
		31.12.2024	3.656.789,90 €

		2025	**2024**
83000100+ 83020000	Gehälter	3.484.035,58 €	3.401.097,80 €
83000200	Löhne Hauswarte	240.398,30 €	216.007,30 €
8305xxxx	Aushilfslöhne	14.478,00 €	12.776,80 €
83000900	Zuführung/Verbrauch Urlaubs- und Überstunden-rückstellung	- 19.436,92 €	26.908,00 €
		3.719.474,96 €	**3.656.789,90 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 47.

	Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	31.12.2025	1.049.844,27 €
		31.12.2024	971.221,38 €

		2025	**2024**
8310xxxx	Soziale Abgaben	757.560,42 €	691.602,59 €
8320xxxx	Aufwendungen für Altersversorgung	292.283,85 €	279.618,79 €
		1.049.844,27 €	**971.221,38 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 47.

PERSONALKOSTEN INSGESAMT	**2025**	**2024**
Löhne und Gehälter	3.719.474,96 €	3.656.789,90 €
Soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.049.844,27 €	971.221,38 €
	4.769.319,23 €	**4.628.011,28 €**

Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.12.2025	7.925.486,54 €
	31.12.2024	6.902.120,35 €

		2025	**2024**
84000100	Außerplanmäßige Abschreibung	1.365.769,03 €	1.491.452,31 €
84091xxx	Immaterielle Vermögensgegenstände	18.083,69 €	22.477,76 €
84000000	Wohnbauten	4.525.868,36 €	3.719.209,40 €
84000000	Geschäfts- und andere Bauten	1.771.819,74 €	1.264.525,61 €
84000000	Bauten auf fremden Grundstücken	40.152,00 €	275.280,02 €
8405xxxx	Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.793,72 €	129.175,25 €
		7.925.486,54 €	**6.902.120,35 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 48.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

31.12.2025	2.733.498,88 €
31.12.2024	2.925.090,38 €

		2025	2024
85400000 + 85410000	Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13.867,46 €	1.636,92 €
85070000 + 93100000	Kosten des Aufsichtsrates	14.099,45 €	23.423,26 €
85100000 - 85130000 + 93990100	Freiwillige soziale Aufwendungen	70.855,54 €	39.382,31 €
85510000 + 85510010	Abschreibung auf Forderungen UV	156.314,52 €	276.044,23 €
85520000	Wertberichtigung auf Forderungen (UV)	17.039,44 €	517.904,44 €
85600000	Spenden	91.174,02 €	79.048,77 €
92000000 ff	Post- und Fernsprechkosten	60.426,93 €	65.904,50 €
92110000 - 92120100	Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften und Bücher	20.288,07 €	22.511,42 €
92210000 - 92240100	Kosten für Geschäftsräume	95.699,10 €	66.519,46 €
92310000 - 92390600	Versicherungen	22.688,27 €	20.021,22 €
92420000 - 92480000	Fahr- und Reisekosten	9.681,74 €	9.138,58 €
92490000	Personalentwicklung	98.424,30 €	102.037,14 €
92500000 - 92570100	Fahrzeugkosten	94.288,75 €	91.798,35 €
92600000 - 92660000	Reparaturen und Wartung, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.856,35 €	1.269,00 €
92660100 - 92660300	Miete Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.943,37 €	18.005,08 €
	Übertrag	788.647,31 €	1.334.644,68 €

		2025	2024
	Übertrag	788.647,31 €	1.334.644,68 €
92810000 - 92811100	Kosten der Datenverarbeitung	505.605,19 €	461.871,18 €
93010000- 93210000	Jahresabschluss- und Prüfungskosten	63.690,85 €	69.423,49 €
92812000 - 93390000	Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten	156.311,05 €	217.949,45 €
93310000	Steuerberatungskosten	34.449,29 €	35.201,64 €
93400000- 93490000	Beiträge	30.137,18 €	53.241,22 €
93600000 + 93620000	Unternehmenswerbung	304.889,89 €	239.171,06 €
93630000+ 93640000	Geschenke	9.857,92 €	5.009,51 €
93650100 - 93651300	Sponsoring	278.893,76 €	282.554,07 €
93670000 + 93670100	Bewirtungskosten	26.691,41 €	16.051,33 €
93700000	Aufwendungen früherer Jahre	244.860,41 €	21.537,99 €
93900400	Bearbeitungsgebühren Inkasso	20.523,98 €	15.149,96 €
93910000 + 93920000	Kosten des Zahlungsverkehrs	8.242,95 €	8.025,73 €
93940000 - 93940100	Personaleinstellungskosten	144.670,21 €	61.989,93 €
diverse	Übrige Aufwendungen	116.027,48 €	103.269,14 €
		2.733.498,88 €	**2.925.090,38 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 49.

Erträge aus Ausleihungen

31.12.2025	8.291,08 €
31.12.2024	71,94 €

		2025	2024
67300100	Erträge aus Ausleihungen	8.291,08 €	71,94 €
		8.291,08 €	**71,94 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 50.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

31.12.2025	252.916,16 €
31.12.2024	125.657,01 €

		2025	2024
68900000	Zinsen und ähnliche Erträge	45.126,73 €	40.448,72 €
68990000 + 68900100	Zinsen für andere Forderungen	207.789,43 €	81.844,15 €
68990700	Zinsen Steuererklärungen	- €	953,00 €
68910000	Zinsen f. Forderung an Käufer	- €	2.411,14 €
		252.916,16 €	**125.657,01 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 51.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

31.12.2025	3.329.573,95 €
31.12.2024	3.257.670,57 €

		2025	2024
87200000 87210000 87300000	Darlehens- und Hypothekenzinsen	2.915.314,52 €	2.914.046,32 €
87230000 87330000	Unternehmensfinanzierung	370.598,34 €	303.909,84 €
87350000	Bürgschaftsgebühren	36.009,03 €	36.441,09 €
87400000	Zinsen für Mietkautionen	3.266,06 €	3.273,32 €
87810000 87820000 87830000	Zinsen für Steuer	4.386,00 €	- €
		3.329.573,95 €	**3.257.670,57 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 52.

Steuern von Einkommen und Ertrag

31.12.2025	-71.208,03 €
31.12.2024	569.041,57 €

		2025	2024
89000000 - 89001000	Körperschaftsteuer	- 438.778,36 €	475.631,00 €
89030000 - 89031000	Gewerbeertragsteuer	337.303,10 €	46.589,55 €
89021000 + 89040000	Kapitalertragsteuer	51.564,52 €	19.583,88 €
89021100 89050000	Solidaritätszuschlag	- 21.297,29 €	27.237,14 €
		- 71.208,03 €	**569.041,57 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 53.

Sonstige Steuern

31.12.2025	565.144,43 €
31.12.2024	616.427,82 €

		2025	2024
80074000 80074009 80074010	Grundsteuer	564.504,94 €	616.059,82 €
89110000 89110010 89111700	Kfz-Steuer	639,49 €	368,00 €
		565.144,43 €	**616.427,82 €**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Anlage 54.

Bilanzgewinn

31.12.2025	3.680.761,95 €
31.12.2024	7.732.672,17 €

Für einzelne Positionen der

Bilanz

und der

Gewinn- und Verlustrechnung

liegen

gesonderte Anlagenordner vor