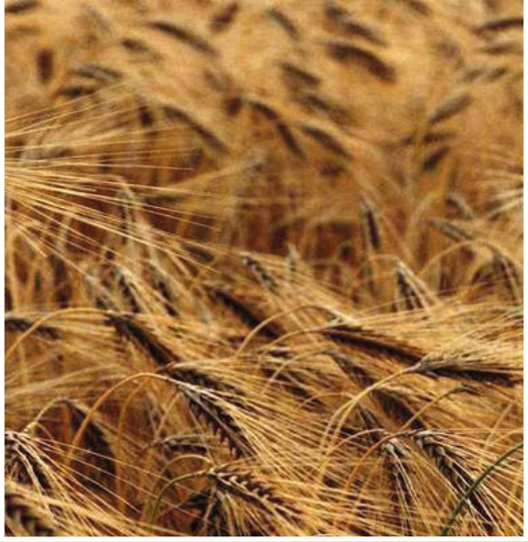


Geschäftsbericht 2016

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Unternehmensstruktur

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital	4
Aufsichtsrat	5
Standorte	13
Geschäftsleitung	14

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	15
Geschäftsentwicklung	15
Personal	17
Jahresergebnis	17
Vermögenslage	17
Finanzlage	18
Risikoberichterstattung	18
Ausblick/Chancen	19
Prognosebericht	19

Jahresabschluss

Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anlagespiegel	23
Anhang	24
Bericht des Aufsichtsrats	33
Bestätigungsvermerk	34

GESELLSCHAFTER UND IHRE ANTEILE AM STAMMKAPITAL

	Kapitalanteil
	TEuro
Land Baden-Württemberg	**2.672,80**
Banken	
L-Bank, Landeskreditbank Baden-Württemberg -Förderbank-	299,00
Sparkassenverband Baden-Württemberg, Stuttgart	107,02
Landkreis	
Neckar-Odenwald-Kreis	2,60
Städte, Gemeinden und Gemeindetag Baden-Württemberg	
Obersulm	5,20
Walldürn	3,12
Baden-Baden	2,60
Rastatt	2,60
Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart	2,60
Städte, Gemeinden und Gemeindetag insgesamt	**16,12**
Bäuerliche Berufsorganisationen	
Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V., Freiburg	4,16
Landesbauernverband in Baden-Württemberg e.V., Stuttgart	4,16
Bäuerliche Berufsorganisationen insgesamt	**8,32**
Landsiedlung	**14,04**
Insgesamt	**3.120,00**

AUFSICHTSRAT

- 2 Vertreter des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

  Wolfgang Reimer, Ministerialdirektor - Vorsitzender - bis 25.05.2016

  Friedlinde Gurr-Hirsch, Staatssekretärin - Vorsitzende - ab 28.10.2016

  Joachim Hauck, Ministerialdirigent

- 1 Vertreter des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg
  Walter Kortus, Ministerialrat - stv. Vorsitzender -

- 1 Vertreter der L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg
  - Förderbank -

  Walter Weik, Bankdirektor

- 1 Vertreter des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

  Dr. Harry Streib, Direktor, stv. Verbandsgeschäftsführer

- 1 Vertreter der Städte und Gemeinden

  Michael Lutz, Bürgermeister der Stadt Waldenbuch

- 2 Vertreter der bäuerlichen Berufsorganisationen

  Werner Räpple, Präsident des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e.V.

  Klaus Mugele, Vizepräsident des Landesbauernverbandes in Baden-Württemberg e.V.

- Als Sachverständige im Aufsichtsrat ohne Stimmrecht
  (§ 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages)

  Monika Schlotterbeck, Ministerialrätin, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg bis 25.05.2016

  Albrecht Kümmel, Landwirtschaftsdirektor, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg ab 25.10.2016

  Luz Berendt, Präsident, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

ÖKOPOOL

Wiedervernässung eines Moores im Unteren Tannhauser Ried, Aulendorf.
Die Sparte Ökopool ist mit Ausnahme der waldbaulichen Maßnahmen mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen beauftragt.

AFP-FÖRDERUNG

Führt zu mehr Tierwohl:
Laufhof mit Außenklimareiz.
Das Land fördert besonders tiergerechte Ställe mit einem höheren Fördersatz (Premienförderung).
Stock, Wolpertshausen

Die Baumann GbR, Immendingen, hat einen modernen, tiergerechten Milchviehstall mit zwei automatischen Melksystemen (Robotern) gebaut.

PROJEKTMANAGEMENT

Ein neuer Aufgabenschwerpunkt ergab sich im Bereich Geflügelhaltung. Das Beratungsprojekt „Haltung unkupierte Legehennen“ unterstützt landwirtschaftliche Betriebe, die aus Gründen des Tierwohls neue Haltungsverfahren einführen.

BODENFONDS

Die Hofbörse des Bodenfonds ist mit der Standortsuche für Elterntierparks beauftragt. Diese wird Grundlage für Masthähnchenhaltung mit mehr Tierwohl.

FLÄCHENMANAGEMENT

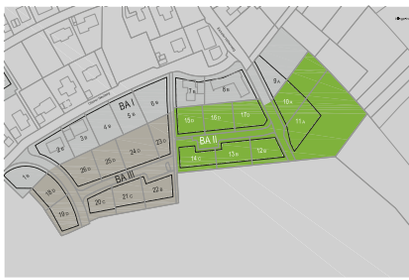
Grunderwerb Verlegung B31
zwischen Immenstaad und
Friedrichshafen

Grunderwerb Ausbau Autobahn A6
Heilbronn / Untereisesheim
Ersatzneubau Neckartalübergang

GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

Entwicklungsprogramm **L**ändlicher **R**aum
Ersatzbau für abgebrochenes Wohnhaus in Holzständerbauweise mit Luftwärmepumpe in Dunningen-Seedorf.

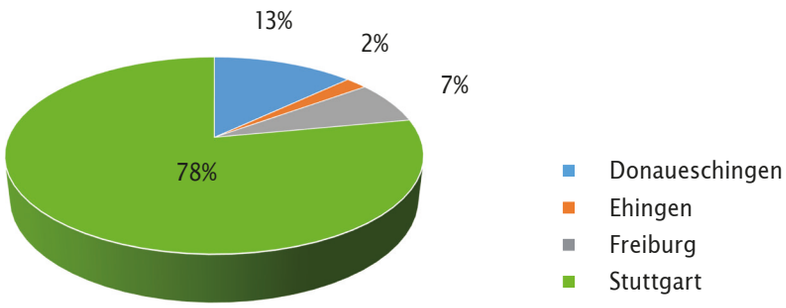
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Unteres Dorf“ in Essingen: Modernisierung Dorfmuseum



Spatenstich Baugebiet „Hofweg“
II. Bauabschnitt, Wertheim

Entwicklungsprogramm **L**ändlicher **R**aum
Ehemalige Glaserei, Umnutzung als Büro, Atelier
und Wohnbereich in Mähringen.

DIE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER LANDSIEDLUNG



Qualifikationen im Bereich LS00 ”Koordinationsfunktionen”:

- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Volljurist
- Dipl. Ing. (FH) Fachbereich Agrarwissenschaft

Qualifikationen im Bereich LS21 ”Landwirtschaft und Agrarstruktur”:

- Dipl. Agraringenieure (Universität und FH)
- Dipl. Ing. / MSc. Agrarökonomie
- Master of Business Administration in Regional Management (MBA)
- Dipl. Verwaltungswirt (FH)
- Regionalberater
- Mediator empathische Mediation
- Vermessungstechniker

Qualifikationen im Bereich LS22 ”Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung”:

- Dipl. Ing. Landwirtschaft (FH)
- Dipl. Ing. Vermessung und Geoinformatik (FH)
- Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung
- Dipl. Ing. Architektur
- Dipl. Bauingenieur (FH)
- Dipl. Betriebswirt (FH), Fachrichtung Siedlungswasserwirtschaft, Gewässerschutz-, Abfall- und Immissionschutzbeauftragte
- M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
- Diplom -Geograf
- Technischer Zeichner

DIE LANDSIELDUNG VOR ORT

Zentrale

70176 Stuttgart
Herzogstraße 6A
Fon 0711 6677-0
Fax 0711 6677-3195
www.landsiedlung.de

Regionalbüros

78166 Donaueschingen
Schulstraße 4
Fon 0771 8314-0
Fax 0771 8314-50

89584 Ehingen
Hauptstraße 25
Fon 07391 7683999
Fax 07391 7683998

79104 Freiburg i. Brsg.
Habsburger Straße 125
Fon 0761 36897-0
Fax 0761 24134

GESCHÄFTSLEITUNG

Bernhard Kübler
Geschäftsführer

Reinhold Barner
Prokurist

Dr. Hans-Peter Maurer
Prokurist

Markus Schnabel
Prokurist

LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Wirtschaftszuwachs in Deutschland im Jahr 2016 überstieg mit einem Plus von 1,9 % wieder das Vorjahr und setzte die Aufwärtsbewegung seit 2012 fort. Auch der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg dürfte sich nach aktueller Prognose zum Berichtsstand gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % gesteigert haben.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg ist gegenüber 2015 um rd. 7,8 % gestiegen. Im Bereich öffentlich-rechtlicher Aufträge im Straßenbau ist eine Umsatzsteigerung um 13,6 % in den ersten drei Quartalen statistisch festgestellt worden.

Demgegenüber stagnierten die Unternehmensergebnisse der landwirtschaftlichen Betriebe im Durchschnitt auf niedrigem Niveau. Das Unternehmensergebnis je Arbeitskraft in den Haupterwerbsbetrieben Baden-Württembergs verharrte im Wirtschaftsjahr 2015/2016 auf dem Niveau des Vorjahres (0,3 %) und liegt bei € 25.267.
Die Situation in der Landwirtschaft ist nach wie vor schwierig, sodass die baden-württembergischen Betriebe wenig oder keine Rücklagen bilden können.

Geschäftsentwicklung

Die Erlöse in fast allen Profitcentern und Sparten lagen im Plan, jedoch leicht unter den Zahlen des Vorjahres. In Summe lagen die Erlöse in 2016 mit TEUR 9.236 auf Vorjahresniveau.

Der Rohertrag lag 2016 leicht über der Planung (+ 2,4 %).

Die Personalkosten lagen rd. 2,3 % über Plan, wurden aber durch eine nicht geplante Rückstellung (TEUR 50) beeinflusst. Die Verwaltungskosten konnten gegenüber dem Vorjahr und der Planung um rd. TEUR 100 erneut gesenkt werden.

Der Geschäftsbereich „Landwirtschaft und Agrarstruktur“ erzielte erneut in allen Profitcentern ein positives Ergebnis und konnte das gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte Planziel fast erreichen.
Erneut positiv in Summe schloss die Abteilung Landwirtschaft und Bodenfonds. Die schlechten Rahmendaten der Landwirtschaft hatten aber erneut Auswirkungen auf die Sparte AFP. Durch die weiteren Einsparungen und organisatorische Änderungen konnten die Verluste dieser Sparte aber nochmals reduziert

werden, ein positives Spartenergebnis war aber weiterhin nicht zu erreichen.

Die Zahl der vorgelegten Prüfungsfälle zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts hat sich auf hohem Niveau (102 Fälle) stabilisiert. Als Sondereffekt ist die Honorierung des in 2014 entstandenen Aufwandes verbucht worden. Die Zahl der Ausübungen des Vorkaufsrechts hat sich gegenüber dem Vorjahr erneut erhöht (37 Fälle), die erworbene Fläche hat sich verdoppelt. Die zu übernehmenden Kaufpreise sind auf hohem Niveau. Die Erlöse aus Bodenfondsumsätzen (An- und Verkauf ohne VKR) sind unter Berücksichtigung einer intern geänderten Zuordnung im Plan. Die neu aufzubauende Sparte Ökopool startete erwartungsgemäß mit leichten Anlaufverlusten, die Sparte Beratung konnte die Planziele ebenfalls nicht erreichen.

Das positive Ergebnis im Profitcenter Flurneuordnung und Landentwicklung bildet die Ergebnisse der Vergütung nach dem vereinbarten Kostenerstattungsprinzip ab. Durch Erträge aus der innerbetrieblichen Leistungsverrechnung und der Senkung der Querschnittskosten konnte eine Reduzierung des Kostenaufwandes erreicht werden.

Der Geschäftsbereich „Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung“ konnte das angestrebte Ergebnis nach Umlagen um rd. TEUR 257 übertreffen, wozu ganz wesentlich die Erträge aus der Tochtergesellschaft WEBW beigetragen haben.

In der Abteilung Flächenmanagement konnte das Planziel um rd. TEUR 248 übertroffen werden. Die Sparte Grundstücksankauf (2.1) für Infrastrukturprojekte ist für sich betrachtet aber noch nicht rentabel. Demgegenüber konnte das Planziel bei der Sparte Grundstücksentwicklung (2.2) durch Erträge aus der Tochtergesellschaft WEBW um TEUR 329 übertroffen werden. Das Geschäftsfeld Entwicklung von Ökopunkten wurde in die Abteilung Landwirtschaft und Agrarstruktur als neue Sparte Ökopool umgegliedert.

In der Abteilung Grundstücksentwicklung konnte das geplante positive Gesamtergebnis durch bessere Ergebnisse in allen Sparten leicht übertroffen werden, insbesondere die neue Sparte kommunale Dienstleistungen konnte einen positiven Ertrag erreichen.

Bei der Tochtergesellschaft WEBW Neue Energie GmbH wurde das kurzfristige Engagement als Kommanditist am Projekt Windpark Creglingen durch Ertrag bringende Weiterveräußerung der Anteile beendet. Durch Veräußerung von projektierten und genehmigten Windkraftstandorten an die beteiligten Projektpartner konnte ein erheblicher Ertrag generiert werden.
Bei einem Windkraftstandort, teilweise auf Flächen der Landsiedlung, konnte noch im Jahr 2016 eine Genehmigung für das Vorhaben erreicht werden.

Die jetzt weitgehend abgeschlossenen Standortfestlegungen in Baden-Württ-

temberg und die neuen förderpolitischen Rahmenbedingungen waren Anlass die Erfahrungen und Expertise der WEBW für neue Geschäftsfelder zu nutzen. Die Gesellschaft wurde unter Erweiterung des Gesellschaftszweckes auf Dienstleistungen für alle Arten regenerativer Energienutzung umfirmiert in WEBW Neue Energie GmbH.

Die Tochtergesellschaft Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH hat die Zahl der eigenen Mitarbeiter im Planungsbereich erhöht. Es wird ein positives, plangemäßes Wirtschaftsergebnis für 2016 erwartet.

Der Geschäftsbetrieb der Tochtergesellschaft AgriBW GmbH wurde mangels nachhaltiger wirtschaftlicher Erfolgsaussicht auf Entscheidung der dortigen Gremien vorläufig stillgelegt. Vorhandene Aufträge wurden auf die Landsiedlung und weitere Träger übertragen. Das Gesellschafterdarlehen konnte teilweise im Geschäftsjahr 2016 getilgt werden, wegen des Restdarlehensanspruches ist eine Wertberichtigung bei der Landsiedlung gebildet worden.

Personal

Im Personalwesen wurde zu Beginn des Jahres 2016 die Auslagerung bei der früheren Muttergesellschaft beendet und in die Tochtergesellschaft - AgriBW GmbH - überführt.

Am Jahresende waren 46 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 44) beschäftigt, von denen 9 Teilzeitbeschäftigte und 4 als Aushilfen arbeiten. Eine Person ist in der passiven Altersteilzeitphase.

Der Anteil der Frauen beträgt 50 %. Zwei Mitarbeiterinnen sind in Elternzeit.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2016 hat die Planung 2016 und das Jahr 2015 deutlich übertroffen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme verminderte sich zum Jahresende auf 68,4 Mio. Euro (i.V. 69,7 Mio. Euro), wobei auf der Aktivseite 66,7 Mio. Euro (i.V. 65,9 Mio. Euro) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von 62,4 Mio. Euro (i.V. 61,7 Mio. Euro) Eigenkapital und 4,9 Mio. Euro (i.V. 6,6 Mio. Euro) Verbindlichkeiten geprägt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf knapp 91 % (i.V. rd. 89 %).

Die unternehmerischen Beteiligungen an anderen Unternehmen mit Garantiedividenden wurden entgegen der Planung beibehalten, das Engagement mit Garantiedividende soll auch mindestens mittelfristig beibehalten werden.

Die Summe der kapital- und zweckgebundenen Rücklagen des Bodenfonds erhöhten sich um € 0,3 Mio. auf € 52,1 Mio.
Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen € 6,4 Mio.
Die Vermögenslage des Unternehmens ist konstant gut.

Finanzlage

Die Liquidität war stets in ausreichendem Umfang gegeben und ist nicht gefährdet.

Risikoberichterstattung

Die vorhandenen Personalressourcen sind im Verhältnis zum Auftragsbestand weiterhin stark belastet. Es besteht ein allgemeines Terminrisiko bei längerem Ausfall von Projektleitern.
Für eine genehmigte und bereits begonnene Baulandentwicklung aus der längeren Vergangenheit wird keine wirtschaftliche Realisierungsmöglichkeit mehr gesehen, das Verfahren wird rückabgewickelt. Hierfür wurden die Grundstücke wertberichtigt und zusätzlich eine Rückstellung in Höhe von € 84.500 gebildet.

Der Abverkauf der Bauplätze in einem Baugebiet läuft nach wie vor seit Jahren sehr schleppend, weswegen mit zusätzlichen Fertigstellungskosten gerechnet werden muss. Eine entsprechende Rückstellung wurde gebildet.

Durch die Reorganisation der Sparte AFP ist damit zu rechnen, dass 16 Beratungsaufträge nicht kostendeckend abgeschlossen werden können, weswegen eine Rückstellung von TEUR 32 gebildet wurde.

Das Unternehmen muss für seine kurzfristigen Geldanlagen ab einer bestimmten Höhe ein Verwahrentgelt bei einer Bank bezahlen. Die Anlagen wurden mit dem Ziel einer Kostenminimierung umgeschichtet. Es soll aber in Abstimmung mit den Aufsichtsgremien weiterhin insgesamt eine risikoarme, allerdings ertragslose, Anlagestrategie beibehalten werden.

Projektentwicklungsrisiken bei der Tochter WEBW sind nach wie vor vorhanden und können sich auch künftig auf die Ertragslage des Tochterunternehmens

deutlich auswirken.

Das Gesellschafterdarlehen für die Tochter AgriBW GmbH konnte bisher nur teilweise zurückgeführt werden. Falls kein anderweitiger Ertrag nach eventueller Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebes erreicht werden kann, muss das Darlehen in Höhe von derzeit noch TEUR 150 um ca. TEUR 75-100 abgeschrieben werden. Eine Wertberichtigung wurde gebildet.

Ausblick/Chancen

Im Bereich Grundstücksverkehr wird sich das Unternehmen an der Marktentwicklung beteiligen und den Flächenbestand weiter moderat ausbauen.

Im Bereich Flächenmanagement sollen weitere auskömmliche Projekte im Bereich Straßenbau und Wasserwirtschaft akquiriert werden, um eine dauerhafte Auslastung der Mitarbeiter zu gewährleisten.

Im Bereich Grundstücksentwicklung werden die in den Vorjahren begonnenen Projekte in die Verkaufsphase kommen mit entsprechenden Ertragserwartungen.

Prognosebericht

Basierend auf der aktuellen Planung wird für das Wirtschaftsjahr 2017 eine Erhöhung der Gesamtleistung um ca. 9,6 % erwartet und angestrebt. Ferner wird eine Steigerung des Rohertrages um ca. 7,2 % geplant. Das Betriebsergebnis im Wirtschaftsjahr 2017 wird zwischen den Ergebnissen der Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 liegen, zumal die Sondereffekte aus den Beteiligungen geringer ausfallen dürften als in den Vorjahren.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Wirtschaftsjahr 2017 wieder erfolgreich verlaufen wird.

Stuttgart, den 21. April 2017

Bernhard Kübler
Geschäftsführer

BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA

		31.12.2016	31.12.2015
		Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und		
	ähnliche Rechte	10.574,00	16.199,00
Sachanlagen			
	Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten		
	auf fremden Grundstücken	150.008,91	160.034,91
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.811,00	67.585,00
		198.819,91	227.619,91
Finanzanlagen			
	Anteile an verbundenen Unternehmen	32.037,50	32.037,50
	Beteiligungen	1.831.948,25	3.451.948,25
	Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	13.965,69
	Sonstige Ausleihungen	1.802,33	2.147,45
		1.879.753,77	3.500.098,89
		2.089.147,68	**3.743.917,80**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	52.572.829,00	47.820.561,02
	Unfertige Erschließungsmaßnahmen	736.969,20	1.197.025,51
	Übrige unfertige Leistungen	1.440.532,55	1.995.564,43
	Andere Vorräte	2.812,00	2.812,00
	Geleistete Anzahlungen	144.619,58	31.488,60
		54.897.762,33	51.047.451,56
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	49.959,61	43.546,21
	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	376.010,18	480.501,45
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	426.691,59	346.709,99
	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.309.510,08	1.445.951,32
	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein		
	Beteiligungsverhältnis besteht	553.555,56	1.866.826,40
	Sonstige Vermögensgegenstände	279.284,31	606.510,36
		2.995.011,33	4.790.045,73
Flüssige Mittel		8.433.623,45	10.076.089,94
Rechnungsabgrenzungsposten		240,00	0,00
		66.326.637,11	**65.913.587,23**
		68.415.784,79	**69.657.505,03**

PASSIVA

		31.12.2016	31.12.2015
		Euro	Euro
EIGENKAPITAL			
Ausgegebenes Kapital			
	Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
	Nennbeträge eigener Anteile	-14.040,00	-14.040,00
		3.105.960,00	3.105.960,00
Kapitalrücklage -Bodenfonds-		5.202.984,44	5.202.984,44
Gewinnrücklagen			
	Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	46.896.866,88	46.625.198,47
	Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
	Andere Gewinnrücklagen	6.093.281,42	6.093.281,42
Bilanzgewinn/-verlust (-)		735.658,35	382.268,32
		62.346.751,09	**61.721.692,65**
RÜCKSTELLUNGEN			
	Rückstellungen für Pensionen	159.029,00	168.250,00
	Steuerrückstellungen	273.900,00	120.000,00
	Sonstige Rückstellungen	995.205,44	1.009.160,50
		1.428.134,44	**1.297.410,50**
VERBINDLICHKEITEN			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	804.562,56
	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.122.179,45	1.416.645,78
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.236.652,79	3.996.931,40
	Sonstige Verbindlichkeiten	195.810,91	349.806,80
		4.554.643,15	**6.567.946,54**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		86.256,11	70.455,34
		68.415.784,79	**69.657.505,03**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	2016		2015	
	davon Bodenfonds		davon Bodenfonds	
	EURO	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse	2.964.372,72	9.235.706,24	2.731.961,27	9.278.239,14
Erhöhung/Minderung (-) des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0,00	-1.015.088,19	0,00	167.301,91
Sonstige betriebliche Erträge	83.066,54	1.290.189,27	125.346,26	908.853,10
	3.047.439,26	**9.510.807,32**	**2.857.307,53**	**10.354.394,15**
Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.827.371,68	4.533.852,46	2.664.511,19	5.640.411,65
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		2.491.555,38		2.434.659,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		583.213,35		532.515,73
	0,00	**3.074.768,73**	**0,00**	**2.967.175,67**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände				
des Anlagevermögens und Sachanlagen		53.006,91		52.977,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.242,17	985.749,55	17.886,22	1.037.782,02
	206.825,41	**863.429,67**	**174.910,12**	**656.047,52**
Erträge aus Beteiligungen		71.006,08		71.006,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	64.843,00	73.742,15	105.170,53	120.397,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.343,65		1.014,10
	64.843,00	137.404,58	105.170,53	190.389,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag		171.557,20		140.033,46
Ergebnis nach Steuern	**271.668,41**	**829.277,05**	**280.080,65**	**706.403,32**
Sonstige Steuern		48.920,61		44.054,35
Jahresüberschuss	**271.668,41**	**780.356,44**	**280.080,65**	**662.348,97**
Verlustvortrag (-)/Gewinnvortrag		382.268,32		-259.659,61
Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen		0,00		352.838,41
Einstellung in Gewinnrücklagen in				
zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	**-271.668,41**	**-271.668,41**	**-280.080,65**	**-280.080,65**
Ausschüttung		-155.298,00		-93.178,80
Bilanzgewinn	**0,00**	**735.658,35**	**0,00**	**382.268,32**

ANLAGESPIEGEL ZUM 31.12.2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene										
gewerbliche Schutzrechte										
und ähnliche Rechte	39.917,00	10.722,62	794,62	49.845,00	23.718,00	16.347,62	794,62	39.271,00	10.574,00	16.199,00
SACHANLAGEN										
einschließlich der Bauten										
auf fremden Grundstücken	1.656.199,54	0,00	0,00	1.656.199,54	1.496.164,63	10.026,00	0,00	1.506.190,63	150.008,91	160.034,91
Andere Anlagen, Betriebs-										
und Geschäftsausstattung	120.088,17	7.859,29	1.751,35	126.196,11	52.503,17	26.633,29	1.751,35	77.385,11	48.811,00	67.585,00
	1.776.287,71	7.859,29	1.751,35	1.782.395,65	1.548.667,80	36.659,29	1.751,35	1.583.575,74	198.819,91	227.619,91
FINANZANLAGEN										
Anteile verbundene										
Unternehmen	32.037,50	0,00	0,00	32.037,50	0,00	0,00	0,00	0,00	32.037,50	32.037,50
Beteiligungen	3.615.118,98	0,00	1.620.000,00	1.995.118,98	163.170,73	0,00	0,00	163.170,73	1.831.948,25	3.451.948,25
Wertpapiere des										
Anlagevermögens	13.965,69	0,00	0,00	13.965,69	0,00	0,00	0,00	0,00	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	2.147,45	0,00	345,12	1.802,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.802,33	2.147,45
	3.663.269,62	0,00	1.620.345,12	2.042.924,50	163.170,73	0,00	0,00	163.170,73	1.879.753,77	3.500.098,89
	5.479.474,33	**18.581,91**	**1.622.891,09**	**3.875.165,15**	**1.735.556,53**	**53.006,91**	**2.545,97**	**1.786.017,47**	**2.089.147,68**	**3.743.917,80**

ANHANG

Allgemeine Angaben

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH hat ihren Sitz in Stuttgart und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart (HRB Reg.Nr. 4880).

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (Trugbild) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Regelungen der Satzung / des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft, als auch der „Allgemeine Weisung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz nach § 16 Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) zur Verwaltung des Bodenfonds durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH vom 20. November 2015 aufgestellt.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Anpassungen aufgrund der besonderen Erfordernisse der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft vorgenommen. Dies gilt insbesondere für die Vermögens- und Schuldposten sowie die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der gesetzlich gebundenen Vermögensmasse Bodenfonds. Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der in die zweckgebundene Rücklage Bodenfonds vorzunehmenden Einstellung aufgestellt worden.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die **entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die Abschreibungen erfolgen grundsätzlich nach der linearen Methode über die

betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die Abschreibungen erfolgten pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 100,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Anlagegüter zwischen EUR 100,01 und EUR 410,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang dargestellt.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des **Anlagevermögens** über dem Wert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Bewertung der Grundstücke des Bodenfonds und der Grundstücke im eigenen Risiko der Gesellschaft sind als Vorratsvermögen erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wurden soweit erforderlich gebildet. Die unfertigen Leistungen enthalten zum einen noch nicht abgerechnete Betreuungs- und Entwicklungsleistungen aus Grundstückszusammenlegungen sowie Städtebau und Gemeindeentwicklung. Grundlage für die Bewertung der unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten bilden Aufwendungen aus Fremdleistungen und eigene Personalkosten auf Basis von Ist-Stunden. Im Vergleich mit dem jeweiligen Honorarvolumen abhängig vom Leistungsstand wird hierbei ggf. eine verlustfreie Bewertung vorgenommen. Zum anderen sind in den unfertigen Leistungen Betreuungsleistungen im Rahmen von Agrarförderungsprogrammen enthalten. Diese werden auf Basis des erfahrungsgemäß anfallenden Arbeitsaufwands/der Personalkosten nach Verfahrensfortschritt typisiert und gestaffelt bewertet.

Bei den Erschließungsmaßnahmen werden anfallende Fremdkapitalzinsen aus den Projektfinanzierungen als Aufwendungen für unfertige Erschließungsmaßnahmen aktiviert.

Im Posten Andere Vorräte sind Ökopunkte bilanziert, die für Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung –

ÖKVO), verwendet werden können. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die **Pensionsverpflichtungen** werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem prognostizierten BilMoG-Rechnungszins, der sich basierend auf dem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 4,01 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,80 % zugrunde gelegt. Bei einer Bewertung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (3,22 %) hätte sich eine um TEUR 10 höhere Pensionsrückstellung ergeben.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind gemäß tariflicher und individualvertraglicher Vereinbarung bei der VBL für eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung versichert. Die aktuelle Satzung findet auf die Versicherungsverhältnisse Anwendung. Die zu erwartenden Zusatzversorgungsleistungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden von den Zusatzversorgungsanstalten getragen. Weitere Kosten sind vom Arbeitgeber zurzeit nicht zu entrichten. Die von der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Nach Auffassung des Hauptfachausschusses (HFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) sind die subsidiären Versorgungsverpflichtungen gegenüber den Angestellten und deren Hinterbliebenen sowohl im Falle bereits laufender Rentenzahlungen durch die Versorgungskasse als auch bei Versorgungsanwartschaften als mittelbare Versorgungszusagen seitens der Landsiedlung als öffentlicher Arbeitgeber zu bewerten. Demnach besteht unter den sonstigen Voraussetzungen eine Anhangsangabeverpflichtung nach Art. 28 Abs. 2 EGHGB, da die Gesellschaft bezüglich dieser Verpflichtungen vom Passivierungswahlrecht des Art. 28 Abs. 1 EGHGB Gebrauch macht und Rückstellungen hierfür nicht bildet.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit

erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,67 % (Vorjahr 2,16 %) und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.
Die Steuerrückstellungen sind in Höhe des voraussichtlichen Anfalls aufgrund des steuerlichen Gewinns dotiert.

Die **übrigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutsche Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden netto ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen
Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel auf Seite 23 dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** weisen folgende Fristigkeiten auf:

	Bilanzwert 31.12.2016	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	852.661,38	852.661,38	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.309.510,08	2.876,40	1.306.633,68
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	553.555,56	253.555,56	300.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	279.284,31	279.284,31	0,00
	2.995.011,33	**1.388.377,65**	**1.606.633,68**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Forderungen aus Pachtverhältnissen, aus Grundstücksverkäufen und aus Betreuungstätigkeit.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 254 (i.V. TEUR 500).

Flüssige Mittel

Die Position enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

Eigenkapital

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-14.040,00	-14.040,00
Kapitalrücklage -Bodenfonds-	5.202.984,44	5.202.984,44
Gewinnrücklagen		
Zweckgebundene Rücklage-Bodenfonds-	46.896.866,88	46.625.198,47
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	6.093.281,42	6.093.281,42
Bilanzgewinn	735.658,35	382.268,32
	62.346.751,09	**61.721.692,65**

Die Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds- entwickelte sich im Berichtjahr wie folgt:

	2016	2015
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	46.625.198,47	46.345.117,82
Einstellung	271.688,41	280.080,65
Stand 31. Dezember	**46.896.866,88**	**46.625.198,47**

In die **Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-** wurde das laufende Ergebnis aus der Bewirtschaftung im Berichtsjahr in Höhe von EUR 271.668,41 (i.V. EUR 280.080,65) eingestellt.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich in 2016 auf EUR 735.658,35.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für in Baugebieten noch anfallende Erschließungskosten (TEUR 99,5), ausstehende Rechnungen (TEUR 136) sowie Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Altersteilzeit, Sonderzahlungen, Berufsgenossenschaft) (TEUR 503). Des Weiteren wurde für die Pflege von Öko-Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern, Rückstellungen von TEUR 66 gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle **Verbindlichkeiten** haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen dem handels- und dem steuerbilanziellen Ansatz nur für den partiell steuerpflichtigen Bereich der Gesellschaft, d. h. innerhalb der Sachanlagen, ermittelt. Steuerliche Verlustvorträge sind nicht vorhanden. Der für die Bewertung grundsätzlich zu Grunde zu legende Steuersatz beträgt 30,53 %. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte)	3.406	3.642
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	4.525	4.860
Erlöse aus Erschließungsmaßnahmen	493	0
Erlöse aus Haus- u. Grundstücksbewirtschaftung	812	776
	9.236	**9.278**

Sonstige betriebliche Erträge

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von TEUR 1.290 (i.V. TEUR 909) sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 28 (i.V. TEUR 12) sowie die Vergütung 2014 und 2016 für die Prüfung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts von TEUR 517 (i.V. TEUR 275) enthalten. Ferner Erträge in Höhe von TEUR 440 (i.V. TEUR 400) – als Erfolgsprämie in

Zusammenhang mit Windpark Projekten. Des Weiteren TEUR 73 für den Verkauf der Kommanditeinlage an der WEBW Windkraftanlagen Creglingen GmbH und Co. KG.

Aufwendungen für Altersversorgung

In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung" sind in 2016 keine Aufwendungen für Altersversorgung (i.V. EUR 18.287,93) enthalten.

Erträge aus Beteiligungen

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit EUR 71.006,08 (i.V. EUR 71.006,08) Garantiedividenden von ehemals verbundenen Unternehmen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 74, bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 61.566,84 (i.V. EUR 93.336,83) und Zinserträgen aus Betreuung in Höhe von EUR 6.155,82.

Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von EUR 7.343,00 (i.V. EUR 1.014) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

Beteiligungsverhältnisse

Die Gesellschaft ist unverändert am Stammkapital der WFI Wirtschaftsförderung Industriegebiete Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen Verwaltungs GmbH mit Sitz in Oberderdingen mit 30 % (EUR 9.203,25) beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 31. Das Eigenkapital zum Schluss des Geschäftsjahres 2015 betrug TEUR 48 (i.V. TEUR 47). Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von EUR 398,45 (2014: EUR 455,15) ab.

Darüber hinaus besteht eine atypisch stille Beteiligung an der WFI Wirtschaftsförderung Industriegebiete Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen GmbH & Co. KG, Oberderdingen, mit einer Einlage von EUR 145.718,19. Die Einlage der Gesellschaft wurde am 4. Januar 1999 geleistet. Das Eigenkapital zum Schluss des Wirtschaftsjahres 2015 betrug TEUR 731 (i.V. TEUR 630). In den Vorjahren wurde diese Beteiligung auf einen Erinnerungswert von EUR 1,00 abgeschrieben.

Die Gesellschaft ist darüber hinaus als unbeschränkt haftende Gesellschafterin an der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH / Golfpark Tutschfelden AG GbR beteiligt. Sitz der Gesellschaft ist Herbolzheim/Baden. Die Landsiedlung ist mit einer Einlage in Höhe von EUR 7.037,50 (70,38 %) beteiligt. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Fehlbetrag zum Schluss des Geschäftsjahres 2015

betrug TEUR 56 (i.V. TEUR 61). Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von EUR 13.140,71 (2014: EUR 5.575,65) ab.

Die Gesellschaft ist seit 2010 mit einem Nennbetrag von EUR 10.000,00 (33,33 %) an der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern, beteiligt. Das Eigenkapital zum Schluss des Geschäftsjahres 2015 betrug TEUR 104 (2014: TEUR 35). Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 132 (i.V. TEUR -64) ab. Die Gesellschaft wies einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 28 aus, welcher aber durch den Jahresüberschuss 2015 eliminiert wurde.

Im September 2011 gründete die Landsiedlung zusammen mit einem weiteren Gesellschafter die WEBW Windenergie Baden-Württemberg GmbH mit Sitz in Stuttgart. Der Geschäftsanteil hat einen Nennwert von EUR 25.000,00 (50 %). Das Eigenkapital zum 31.12.2015 weist einen nicht gedeckten Fehlbetrag von TEUR 343 (i.V. TEUR 1.043) aus. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 699 (i.V. TEUR -323) ab. Im Jahr 2016 wurden der Gesellschaftsvertrag und die Firmierung (jetzt WEBW Neue Energie GmbH) geändert.

Im Dezember 2014 gründete die Landsiedlung als alleiniger Gesellschafter die AgriBW GmbH mit Sitz in Stuttgart. Das Eigenkapital hat einen Nennwert von EUR 25.000,00 (100 %). Der Geschäftsbetrieb wurde im Januar 2015 aufgenommen und zum 31.12.2016 mangels kostendeckender Aufträge wieder eingestellt bzw. stillgelegt.

Mit Vertrag vom 17.12.2015 ist die Gesellschaft mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.620.000,00 in die Kommanditgesellschaft WEBW Windkraftanlagen Creglingen GmbH und Co. KG eingetreten. Zu Beginn des Jahres 2016 wurde diese Beteiligung gewinnbringend an 2 Geschäftspartner veräußert.

Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 45,5 Mitarbeiter (i.V. 41,25), das entsprach 38,38 Vollzeitbeschäftigten (i.V. 38,44). Davon waren 9,25 Teilzeitbeschäftigte (i.V. 10,50) und 3,25 Aushilfen (i.V. 3,25), 2 Mitarbeiterinnen (i.V. eine) sind im Erziehungsurlaub. Ein Mitarbeiter befindet sich in der passiven Altersteilzeitphase.

Treuhandverhältnisse

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaßnahmen bestehen Treuhandbankguthaben von EUR 44.076,15 (i.V. TEUR 51).

Das Treuhanddarlehen für eine Erschließungsmaßnahme (EUR 468.337,03 per 31.12.2015) wurde aufgelöst.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus zwei Kfz-Mietverträgen in Höhe von TEUR 12 (i.V. TEUR 12). Weitere finanzielle Verpflichtungen entstehen durch die Anmietung von eigengenutzten Büroflächen in Höhe von TEUR 639 (für die Laufzeit bis 2018, einschl. Mietnebenkosten). Bei Leasingverträgen über 4 Jahre für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen Verpflichtungen über TEUR 56.

Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer war im Berichtsjahr bestellt:

Bernhard Kübler, Besigheim

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betrugen im Berichtszeitraum TEUR 194 (i. V. TEUR 167), davon Grundvergütung in Höhe von TEUR 116, erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von TEUR 35 und sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 43.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer und deren Angehörige belaufen sich auf TEUR 12 (i.V. TEUR 12). Die für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2016 TEUR 159 (Vorjahr: TEUR 168).

Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Berichtsjahr Bezüge von insgesamt EUR 1.500,00 (i.V. EUR 1.500,00).

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfer

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betrugen für das Geschäftsjahr TEUR 33. Diese verteilen sich wie folgt:

	2016
	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	27,5
Steuerberatungsleistungen	3,5
Andere Bestätigungsleistungen	1,8
	32,8

Stuttgart, 21. April 2017

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart

Bernhard Kübler
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat überzeugte sich aufgrund regelmäßiger Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft, insbesondere im Rahmen der Tätigkeit des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats, von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2016 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 29.04. und 14.11.2016 sowie des Aufsichtsrats am 25.05., 28.10. und 09.12.2016.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 25.05.2016 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2016 wurden vom Aufsichtsrat anhand des Prüfungsberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat nahm von dem Ergebnis der Prüfung in seiner Sitzung am 04.07.2017 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2016 sowie den Lagebericht und schlägt der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vor:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von € 68.415.784,79 und einem Bilanzgewinn in Höhe von € 735.658,35 (Gewinnvortrag aus 2015 € 226.970,32 und Gewinn 2016 € 508.688,03), festgestellt.

2. Vom Bilanzgewinn 2016 in Höhe von € 735.658,35 werden € 155.298,00 (5 % aus € 3.105.960,00 Kapital) ausgeschüttet.

   Der Restbetrag in Höhe von € 580.360,35 wird in die sonstigen Rücklagen eingestellt.

3. Entlastung für das Jahr 2016
   Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2017
   Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers als Abschlussprüfer gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Stuttgart, den 04.07.2017

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Friedlinde Gurr-Hirsch
Staatssekretärin

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung des Geschäftsführers der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Geschäftsführers sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 21. April 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Carolin Schütt
Wirtschaftsprüfer

Thomas Büchler
Wirtschaftsprüfer

ORGANISATIONSPLAN

Tochtergesellschaften

agri bw

Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH

WEBW Neue Energie GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber, Redaktion & Gestaltung:
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart
www.landsiedlung.de

Druck:
logo Print GmbH, Metzingen

KONTAKT

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart
Tel. 0711 6677-0, Fax 0711 6677-3195
info@landsiedlung.de, www.landsiedlung.de

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH