

**WIR
LEBEN
VERANTWORTUNG**

Mit dem Blick aufs Wesentliche.

KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

SITZ

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg
Telefon: (07141) 910-3800
Telefax: (07141) 910-3890
Mail: info@wb-lb.de
Web: www.wb-lb.de

GRÜNDUNG

21. Januar 1953

STAMMKAPITAL

41.000.000,00 €

GESELLSCHAFTER

Stadt Ludwigsburg: 99,996 %
Kreissparkasse Ludwigsburg: 0,004 %

MITGLIEDSCHAFTEN



gut und sicher wohnen

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), Berlin



Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. (vbw), Stuttgart



Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, Heidelberg



Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen



Ludwigsburger Energieagentur LEA e. V.
Energieagentur im Landkreis Ludwigsburg



Energetikom
Energiekompetenz & Ökodesign e. V.

INHALTSVERZEICHNIS

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN – EINE ZENTRALE AUFGABE DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG	4
VORWORT	5
HERAUSFORDERUNG WOHNUNGSMARKT – WIE LÄSST SICH GUTES WOHNEN FÜR ALLE REALISIEREN?	6
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE – ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT	9
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	
A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT	10
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	10
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	10
2. GESCHÄFTSVERLAUF	12
2.1 Bautätigkeit	12
2.1.1 Anlagevermögen	12
2.1.2 Umlaufvermögen	13
2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße	13
2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten	14
2.2.1 Bestände	14
2.2.2 Vermietungsstatus	15
2.3 Interessentendatei/Vermietung	15
2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	15
2.5 Verwaltungstätigkeiten	15
3. LAGE DER GESELLSCHAFT	16
3.1 Ertragslage	16
3.2 Finanzlage	17
3.3 Vermögenslage	18
4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	19
C. NACHTRAGSBERICHT	20
D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	20
1. PROGNOSEBERICHT	20
2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	20
E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	23
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014	24
GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG	26
DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	27

ANHANG	28
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	30
FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN	30
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	34
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	35
IMPRESSUM	36

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN EINE ZENTRALE AUFGABE DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG

Ludwigsburg ist ein sehr attraktiver Wohnort mit einer hohen Lebensqualität. Neben einer stabilen Grundversorgung und einem breiten medizinischen Leistungsangebot wartet die lebendige Barockstadt mit vielfältigen Kulturlocations und -events, zahlreichen Bildungsperspektiven sowie unzähligen Sport- und Freizeitmöglichkeiten auch im direkten Umfeld auf. Die Unternehmen vor Ort bieten hochwertige Arbeitsplätze, der Lebensstandard der Bevölkerung ist vergleichsweise hoch. Zudem verfügt die Stadt über eine gute Infrastruktur mit bester Verkehrsanbindung in die Ballungsgebiete des Mittleren Neckarraums.

Das sind alles gute Gründe dafür, dass Ludwigsburg ein begehrter Wohnort ist. Entsprechend hoch ist der Zuzug an Neubürgern. Die Nachfrage nach Wohnraum aus dem nahen und fernen Umland steigt kontinuierlich. Gleichzeitig wächst aber auch der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in einem dramatischen Ausmaß. Denn einerseits sind immer mehr Haushalte auf bezuschussten Wohnraum angewiesen, und andererseits schlägt der demografische Wandel bereits heute

spürbar zu. Immer mehr Senioren sind auf der Suche nach kleineren Wohneinheiten, die nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen, und auch die drohende Altersarmut ist aufgrund hoher Lebenshaltungskosten und niedriger Renten längst Realität geworden. Nicht zuletzt finden angesichts der weltweiten Krisengebiete immer mehr Asyl suchende Menschen den Weg zu uns. Auch sie brauchen Arbeit und Wohnraum.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg hat die prekäre Lage bereits seit Langem erkannt und setzt seit Jahren mit verstärktem Mietwohnungsneubau sowie eigenen innovativen Modellen wie „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“ wichtige Akzente zur Verbesserung der Wohnungssituation in Ludwigsburg. Allein das kann aber den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kurz- und mittelfristig nicht stillen. Eine zufriedenstellende Entwicklung wird es nur dann geben, wenn die Stadt Ludwigsburg, freie Wohnungsunternehmen und die WBL gemeinsam der Wohnungsnot entgegenwirken und lösungsorientierte Konzepte und Projekte zügig umsetzen.



VORWORT

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

eine Kernaufgabe der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist in unserem Gesellschaftsvertrag festgeschrieben: Wir tragen Verantwortung dafür, bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung Ludwigsburgs zu schaffen. Diese Aufgabe erfüllen wir seit über 60 Jahren erfolgreich mit einem hohen sozialen Engagement und gewachsener Wohnungsbaukompetenz.

Die gesellschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erstellung von bezahlbaren Wohnungen unterliegen allerdings stetigen Veränderungen, auf die wir als kommunales Wohnungsunternehmen meist nur wenig Einfluss haben. Ganz aktuell gehört dazu die enorme Verteuerung der Baukosten, die sowohl den Neubau als auch die Modernisierung von Gebäuden betrifft. Die Folgen des demografischen Wandels, die Anforderungen sowohl der Energieeinsparverordnung als auch der im Januar 2015 in Kraft getretenen neuen Landesbauordnung sorgen für einen weiteren Anstieg der Baukosten.

Bei dieser Entwicklung bleibt eine Mietverteuerung nicht aus. In Sachen sozialer Wohnraum wird die Lage noch erschwert durch die mangelnde Wohnbauförderung der letzten Jahre sowie die dramatische Zunahme der Asylsuchenden, die nach Anerkennung ihres Verfahrens adäquaten Wohnraum benötigen. Für die Wohnungsbau Ludwigsburg bedeutet die aktuelle Situation am lokalen Wohnungsmarkt eine schwierige Gratwanderung, denn angesichts der eingetretenen Entwicklung wird die Herausforderung immer größer, gutes Wohnen mit bezahlbarem Wohnen in Einklang zu bringen.

Trotz dieser angespannten Lage legen wir mit dem Geschäftsbericht 2014 erneut eine positive Bilanz mit einer geordneten Finanz- und Vermögenslage vor. Im vergangenen Jahr haben wir viel geleistet. Neben energetischen Modernisierungen von 36 Wohnungen in Eglosheim wurden 32 neue Mietwohnungen auf der Hartenecker Höhe übergeben.



Andreas Veit
Geschäftsführer

In der Bietigheimer Straße erfolgte der Um- und Erweiterungsbau eines Bestandsgebäudes mit zehn großen Wohnungen für kinderreiche Familien. In Neckarweihingen entstanden 23 Eigentumswohnungen in der Hauptstraße sowie ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten, von denen 10 Wohnungen und eine Gemeinschaftswohnung mit Gästeapartment nach dem „Wohnen Plus“-Modell vermietet werden. Barrierefrei und seniorengerecht sind auch die 28 Eigentumswohnungen, die durch den Umbau eines Bestandsgebäudes in der Alt-Württemberg-Allee entstehen. Ein Blick auf diese beachtliche Bilanz zeigt, dass unsere fachkompetenten Mitarbeiter alle Voraussetzungen mitbringen, mit klugen und vorausschauenden Konzepten die Herausforderungen der Zukunft zu meistern.

Herzlichst, Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Veit'.

HERAUSFORDERUNG WOHNUNGSMARKT WIE LÄSST SICH GUTES WOHNEN FÜR ALLE REALISIEREN?

Viele Faktoren führen derzeit zu einem höchst angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg. Abgesehen von der allgemeinen Wohnungsknappheit, die alle Bevölkerungsschichten betrifft, steigt der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte nahezu unermesslich. Ein Blick in die aktuelle Interessentendatei der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH untermauert diese Situation. Ende des ersten Quartals 2015 waren rund 1.200 wohnungssuchende Mietparteien registriert, von denen über 650 Interessenten auf sozialen Wohnraum angewiesen sind. Was sind die Ursachen und Konsequenzen dieser Entwicklung? Mit welchen Maßnahmen kann der aktuellen Wohnungsnot und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weitsichtig und nachhaltig entgegengewirkt werden? Und welche Rolle nimmt die WBL als kommunales Unternehmen dabei ein?

Aufgrund ihres gesellschaftlichen und sozialen Auftrags zeigt sich die Wohnungsbau Ludwigsburg seit ihrem Bestehen verantwortlich dafür, die Stadtbevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Dabei gilt es, Zielgruppen aus allen Einkommensverhältnissen zu berücksichtigen, denn das ist die Grundvoraussetzung für eine sozial ausgeglichene Bevölkerungsstruktur in der Stadt. Wie aber sieht der bezahlbare Wohnraum in der Realität aus?

Bezahlbarer Wohnraum bei der WBL

Von den rund 2.400 Mietwohnungen im Bestand der WBL sind über 600 für Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten vorgesehen. Hier liegt die monatliche Miete bei circa 5,73 Euro pro Quadratmeter. Durch die mangelhafte staatliche Wohnungsbauförderungspolitik in jüngster Vergangenheit sind diese rund 600 Wohnungen längst nicht mehr alle sozial gefördert. Diesbezüglich hat die WBL in den letzten Jahren eigeninitiativ gehandelt und in mehreren Objekten das „Fair Wohnen“-Modell etabliert.

Letzteres wird unter Verzicht auf eigene Unternehmensrendite zum Beispiel in Mietwohnungsneubauten am Sonnenberg sowie in einem Bestandsgebäude in der Grönerstraße angewendet. Je nach Einkommen erhalten Haushalte mit Nachweis durch Wohnberechtigungsschein einen Nachlass zwischen 0,50 und 2,00 Euro Miete pro Quadratmeter.



Ab März 2015 bezogen 20 Mietparteien, davon 10 nach dem „Wohnen Plus“-Modell, das Gebäude im Weinbergblick 5.

Doch auch bei den rund 1.800 Wohnungen im freien Angebot schöpft die WBL die möglichen Mietzinse nicht aus. Trotz vieler Mietwohnungsneubauten und energetisch modernisierten Bestandsgebäuden liegt die Durchschnittsmiete im Bestand bei circa 6,50 Euro. Diese Wohnungen wären am Markt ohne Weiteres für einen höheren Mietpreis zu vermieten. Die Wohnungsbau Ludwigsburg hat die drohende Wohnungsnot erkannt und in den Jahren 2011 bis 2013 den größten Mietwohnungsneubau der jüngsten Unternehmensgeschichte mit über 100 Mietwohnungen realisiert. Darüber hinaus wurden die meisten Bestandsgebäude aus den 1950er- bis 1980er-Jahren inzwischen energetisch modernisiert. Auch nach den Modernisierungen werden die möglichen Mietpreiserhöhungen nicht ausgeschöpft, und aufgrund der erzielten Energieeinsparung wirkt sich die Erhöhung für die Bewohner nahezu warmmietenneutral aus. Nicht zuletzt setzt sich die WBL dafür ein, Mietwohnungsbestand von anderen Anbietern zu erwerben und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Zum Beispiel wird derzeit geplant, ein weiteres Mietobjekt in der Innenstadt für vielköpfige Familien umzubauen.

Nichtsdestotrotz zeigt die aktuelle Entwicklung, dass all diese Maßnahmen nicht ausreichen werden, genügend bezahlbaren Wohnraum in Ludwigsburg bereitzustellen. Der bereits akuten Wohnungsnot muss mit vereinten Kräften aller im Wohnungsbau aktiven Institutionen und Unternehmen entgegengewirkt werden. Angesichts der eklatant gestiegenen Baukosten verbunden mit der gesellschaftlichen Entwicklung kommt dies einer Herkulesaufgabe gleich.

Bauen wird schwieriger und teurer

Zahlreiche Ursachen sind dafür verantwortlich, dass die Baukosten in den letzten Jahren stark angewachsen sind. So sorgt fehlendes Bauland auf der Ludwigsburger Gemarkung für hohe Ankaufspreise bei verfügbaren Grundstücken. Steigende Preise für Baumaterial und Handwerkerleistungen sowie die erhöhte Grunderwerbssteuer von 3,5 auf 5 Prozent kommen hinzu. Die zweifellos sinnvollen Forderungen der Energieeinsparverordnung sowie die Vorgaben der im Januar 2015 in Kraft getretenen Landesbauordnung tragen weiterhin zu einer Verteuerung des Bauens bei. Ebenfalls ins Gewicht fallen die deutlich gestiegenen Deponiegebühren, für die zahlreiche große Bauprojekte in der Region – wie beispielsweise Stuttgart 21 – verantwortlich sind.

In der Zeit von 2006 bis 2013 stiegen die Baukosten pro Quadratmeter im Neubau von 1.680 Euro auf 2.270 Euro, was einer Steigerung von über 35 Prozent in nur sieben Jahren entspricht.

Das Zusammenwirken dieser Faktoren führt zwangsläufig zu einer Mietverteuerung. Hinsichtlich der Bereitstellung von sozialem Wohnraum fällt zudem die bereits erwähnte mangelhafte Wohnungsbauförderung der letzten Jahre stark ins Gewicht. In der Konsequenz läuft bei zahlreichen mietpreisgebundenen Objekten die Mietpreisbindung bereits jetzt oder in naher Zukunft aus. Und da der Gesetzgeber es versäumte, rechtzeitig gegenzusteuern, können die aus der Preisbindung herausfallenden Wohnungen nicht mit dem derzeitigen Neubauvolumen aufgefangen werden.

Demografischer Wandel und Asylsituation verschärfen die Lage

Im urbanen Bereich hat sich in den letzten Jahren die Nachfrage nach 2- und 3-Zimmer-Wohnungen deutlich verstärkt. Einerseits liegt das an der prinzipiell zunehmenden Zahl der Singlehaushalte, die beispielsweise in Stuttgart schon einen Anteil von 50 Prozent der Haushalte einnehmen. Andererseits ist dafür die demografische Entwicklung verantwortlich. Denn obwohl ältere Menschen gerne in ihrem gewohnten Umfeld bleiben, müssen sie aus gesundheitlichen Gründen oft in kleinere barrierearme Wohnungen umziehen, um möglichst lange komfortabel und selbstbestimmt zu leben.



Hinzu kommt, dass viele Senioren nach dem Erreichen des Rentenalters auch aus finanziellen Gründen auf eine kleinere Wohnung angewiesen sind. Bei den Wohnungsmieten auf dem freien Markt reicht dann oft das Einkommen nicht mehr zur Zahlung des vollen Mietzinses inklusive Nebenkosten aus. Die zunehmende Altersarmut ist jetzt schon spürbar und wird sich in den nächsten Jahrzehnten massiv verstärken. Über ein ausreichendes Angebot an kleinen Wohneinheiten hinaus müssen neue Wohnkonzepte für Senioren etabliert werden, so wie es die WBL mit ihrem „Wohnen Plus“-Modell in Neckarweihingen bereits realisiert hat.

Die ohnehin schon angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt wird durch die weltpolitischen Ereignisse noch verschärft. Asyl suchende Menschen aus unterschiedlichsten Krisengebieten strömen nach Deutschland. So muss der Landkreis Ludwigsburg zurzeit monatlich rund 300 Asylbewerber aufnehmen und unterbringen, davon entfallen rund 17 Prozent auf die Stadt Ludwigsburg. Zwar liegt die Erstunterbringung im Zuständigkeitsbereich des Landkreises, doch auch dabei sind Stadt und Wohnungsbau Ludwigsburg mit der Bereitstellung von Erstunterkünften gefordert. Weit größer jedoch ist die Herausforderung der Anschlussunterbringung nach der positiven Bescheidung der Asylanträge. Ab diesem Zeitpunkt muss die Stadt kurzfristig geeignete Unterkünfte bereitstellen. Denn in der Regel sind die betroffenen Menschen zu diesem Zeitpunkt noch nicht in der Lage, eigenständig auf dem freien Markt eine Mietwohnung zu erhalten.

Die Verwaltung handelt

Stadtverwaltung und Gemeinderat haben die brisante Situation des Wohnungsmarkts erkannt und versuchen derzeit die Weichen zu stellen, damit in naher Zukunft ausreichend sozialer Wohnraum in Ludwigsburg entstehen kann. Geplant sind die Ausweisung und Erschließung von acht neuen Baugebieten, die sich in der Oststadt, Oßweil, Neckarweihingen, Hoheneck, Poppenweiler und Eglosheim befinden. Mit dieser Wohnbauoffensive sollen insgesamt rund 700 neue Wohnungen entstehen, 40 bis 45 Prozent davon sollen geförderter Mietwohnraum sein. Im März 2015 beschloss der Gemeinderat, 30 Prozent der für den Geschossbau genehmigten Flächen in diesen acht Gebieten der Wohnungsbau Ludwigsburg zu überlassen. Diese Mietwohnungsneubauten sollen nach Fertigstellung zu reduzierten Mieten nach dem „Fair Wohnen“-Modell vermietet werden. 70 Prozent der Flächen stehen dem freien Markt zur Verfügung. Weitere 10 bis 15 Prozent sind für bezuschusste Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm bestimmt, sollen aber von freien Trägern oder Investoren errichtet werden. Denn bei allem Engagement kann die WBL allein den Bedarf an sozialem Wohnraum nicht realisieren. So sinnvoll diese Weichenstellung auch erscheint, sie wird wohl keine schnelle Abhilfe der Wohnungsnot schaffen. Denn

manche Grundstückseigentümer in den vorgesehenen Baugebieten haben ihre Flächen noch nicht an die Stadt Ludwigsburg verkauft. Außerdem müssen Stadt und Gemeinderat noch über genaue Bebauungspläne regeln, wie der Wohnbau detailliert aussehen soll. Hier herrscht noch keine einstimmige Linie, wie die Verteilung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern aussehen soll. Bis diese Punkte geregelt sind, mit der Erschließung und erst recht mit der Bebauung begonnen werden kann, wird noch einige Zeit verstreichen.

Solidarische Konzepte sind gefragt

Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt stellt die Stadt Ludwigsburg und damit die WBL als kommunales Wohnungsunternehmen vor große Aufgaben. Die Wohnungsbau Ludwigsburg übernimmt eine hohe soziale Verantwortung, indem sie, wo immer möglich, zeitnah bezahlbaren Wohnraum schafft. Aktuell handlungsfähig ist sie derzeit jedoch nur im Baugebiet Sonnenberg Süd-West.

Die geplante Erschließung der neuen Baugebiete und die damit verbundene Chance auf 30 Prozent der zu planenden Geschossbauflächen bietet zwar eine gute Perspektive, sie stellt allerdings aufgrund der beschriebenen Situation keine sichere Planungsgrundlage dar. Hinzu kommt, dass die WBL hier zwar einen hohen Anteil an sozialem Wohnraum – sei es nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm, sei es nach dem „Fair Wohnen“-Modell – errichten kann, gleichzeitig aber zur Finanzierung dieses Wohnraums auf Einnahmen aus dem klassischen Bauträgergeschäft angewiesen ist. Die Preisspirale im Bereich der Baukosten führt außerdem dazu, dass „Fair Wohnen“ nur noch durch den Ankauf zu vorteilhaften Konditionen möglich ist, also mit einer Grundstückssubventionierung durch die Stadt.

Darüber hinaus ist es unerlässlich, zusätzliche Konzepte zu entwickeln, die ein gutes Wohnen für die Zukunft sichern. Ein Beispiel ist das Thema Bauen im Bestand. Gerade weil die bebaubaren Flächen begrenzt sind, kann der Abriss mancher Gebäude Sinn machen, um an selber Stelle neue Gebäude mit zusätzlicher Wohnfläche zu errichten.

Auch das Thema gemeinsames Wohnen gilt es, für die Zukunft weiterzuentwickeln. Denn über das Wohnen hinaus geht es vor allem im urbanen Umfeld um ein soziales Miteinander. Das zeigen schon kleine Beispiele wie das Car- und E-Bike-Sharing in unseren Mietwohnungsneubauten in der Elfriede-Breidenbach-Straße. Ganz deutlich wird es bei unserem „Wohnen Plus“-Pilotprojekt im Weinbergblick, wo Menschen eine freiwillige, sich gegenseitig unterstützende Gemeinschaft bilden. Die WBL wird sich weiterhin aktiv und innovativ mit neuen Wohnkonzepten beschäftigen, die auf unterschiedlichste Weise der Herausforderung bezahlbares Wohnen Rechnung tragen.

SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

INTERKULTURELLES FEST
WISSENSZENTRUM LEA LUDWIGSBURGER
MEHRGENERATIONENHAUS STADT LUDWIGSBURG

KINDER UND JUGENDLICHE

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG
FERIENPASS STADT LUDWIGSBURG
LUIS E. V. KINDERBETREUUNG STADT LUDWIGSBURG (LUKI-CLUB)
PEACE ME UP – FESTIVAL LUDWIGSBURG
SCHULFRUCHTPAKET EBERHARD-LUDWIG-SCHULE

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG
MTV 1846 VOLLEYBALL
LUDWIGSBURGER E. V. TV PFLUGFELDEN
07 SPORTVEREINIGUNG LUDWIGSBURG E. V.
BSG BASKET LUDWIGSBURG
MHP RIESEN LUDWIGSBURG
SKV-EGLOSHEIM E. V.
SV LUDWIGSBURG-OSSWEIL
KSV HOHENECK E. V.
1. TANZCLUB LUDWIGSBURG
FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E. V.

KULTUR

MUSIKVEREIN OSSWEIL E. V.
FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM WEIHNACHTSKONZERT
KSK MUSIC OPEN
POLNISCHER KULTURVEREIN
OPEN AIR KINO LUDWIGSBURG
NATURVISION FILMFESTIVALS LUDWIGSBURG
LUBU BEATZ
SCALA KULTUR GGMBH
„MIKROKOSMOS“ – EIN KULTURELLES SCHULPROJEKT

Verantwortung leben heißt auch, soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine in der Stadt zu unterstützen. Die Wohnungsbau Ludwigsburg fördert seit Langem engagierte Initiativen, die sich in unterschiedlicher Weise für

das Wohl der Menschen in allen Ludwigsburger Stadtteilen einsetzen und zu einer vielfältigen Stadtkultur beitragen. Dabei liegt der Schwerpunkt in der Förderung von Kinder- und Jugendarbeit.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist ein modernes Dienstleistungs- und Stadtentwicklungsunternehmen mit eindeutigem kommunalen Auftrag. Die immobilienwirtschaftlichen Betätigungsfelder bestehen aus der Hausbewirtschaftung, der WEG-Verwaltung, der Projektentwicklung und dem Film- und Medienzentrum. Der eigene Wohnungsbestand beschränkt sich aktuell auf das Stadtgebiet. Die WEG-Verwaltung betreut auch Eigentümergemeinschaften im weiteren Umkreis.

Oberste Priorität der WBL ist die sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Im Rahmen des mittel- bis langfristig angelegten Portfoliomanagements, auch unter der Maxime der Bezahlbarkeit, soll dies durch den stetigen Bau von neuen, nachfrageorientierten Wohnungen und der energetischen Bestandsmodernisierung erreicht werden. Ein breites Angebot an Serviceleistungen rundet das Unternehmensprofil ab.

Durch die Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten, das Angebot besonderer Wohnformen („Fair-Wohnen“ und „Wohnen-Plus“) und Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes werden nicht monetär messbare positive Mehrwerte im Sinne einer Stadttrendite erzielt. Hierzu gehören ebenso die Förderung der lokalen Wirtschaft durch bevorzugte Auftragsvergaben, das gezielte Sponsoring diverser Einrichtungen sowie die Unterstützung kultureller Bereiche.



Die Bewohner der 32 neuen Mietwohnungen in der Elfriede-Breitenbach-Straße freuen sich über Car- & Bikesharing.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist 2014 in solider Verfassung. Sie hat sich besser entwickelt als erwartet. Trotz weltweiter Krisen und Konflikte stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes das Bruttoinlandprodukt (BIP) um 1,5 % (Vorjahr 0,4 %). Damit lag der Zuwachs über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigerte sich in Deutschland um 1 %. Auch der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 dynamisch. Rund 174 Mrd. € flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland.

Ein erneuter Beschäftigungsrekord und steigende Löhne verbunden mit starkem Rückgang des Ölpreises sorgten vor allem bei Verbrauchern für Impulse. Der Konsum erhöhte sich um 1,1 %.

Zudem hat Deutschland international die Spitzenposition beim Exportüberschuss erreicht. Laut Ifo-Institut stieg der Überschuss in der Leistungsbilanz 2014 um rund 30 Mrd. € auf knapp 220 Mrd. €. Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2013. Die Importe legten fast genauso stark zu (+3,3 %).

Diese enorme Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2014 von 42,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht.

Die Arbeitslosigkeit in Deutschland hat zum Jahresende mit 2,764 Millionen Arbeitslosen den geringsten Wert seit der Wiedervereinigung erreicht. Die durchschnittliche Quote lag bei 6,7 %.

Mit rund 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg immer noch, nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen, den größten Arbeitsmarkt in der Region.

Im Bereich Ludwigsburg/Kornwestheim arbeiten rund zwei Drittel der Beschäftigten. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 12 % der Arbeitsplätze entfallen.

Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeichnen sich durch ihre große Leistungsfähigkeit und ihr hohes innovatives Niveau aus. Dadurch sind die Betriebe in der Lage, ihre Stellung im Wirtschaftsleben trotz eines harten Wettbewerbs zu behaupten. Dies sichert und schafft Arbeitsplätze und wirkt sich somit positiv auf den Arbeitsmarkt aus.

Der Nachfrageüberhang nach Mietwohnraum in der Metropolregion Stuttgart lässt die Mieten weiter steigen. Die starke Nachfrage liegt an der robusten Konjunktur, der steigenden Arbeitskräftenachfrage, der wachsenden Einwohnerzahl und der zunehmenden Attraktivität der Region. Das Wohnen verteuerte sich in den beiden vergangenen Jahren in Stuttgart mit durchschnittlich 5,5 % deutlich mehr als in Baden-Württemberg insgesamt, wo das Plus nur 2,2 % betrug.

Niedrige Zinsen, steigende Einkommen, mangelnde Investitionsalternativen und begrenzt verfügbares Bauland führten ebenfalls zu erheblichen Preissteigerungen im Neubau. Der Umstand, dass seit 2010 die Kaufpreise mehr als die Mieten stiegen, bildet den Nährboden für Immobilienblasen in Deutschland. Zumindest nimmt die Gefahr in den kreisfreien deutschen Städten zu.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes ist die Inflationsrate durchschnittlich um 0,9 % gestiegen. Die Energiepreise waren im Berichtsjahr von stark gegensätzlichen Entwicklungen geprägt. So stieg der Strompreis durchschnittlich um 2,5 %, Fernwärme verteuerte sich um 1,7 %. Dagegen blieb der Gaspreis nahezu unverändert. Abgerutscht sind die Preise für Kraftstoffe (minus 4,3 %), Heizöl mit durchschnittlich minus 7,7 % und Brennholz bzw. Holzpellets mit minus 9,2 %.



2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN VORJAHRE	FERTIG- STELLUNGEN 2014	ÜBERHANG
Elfriede-Breitenbach- Straße 25–33	WE	2012	32	20	12	0
	TG	2012	37	37	0	0
	ST	2012	10	0	10	0
Weinbergblick 5	WE	2013	21	0	0	21
	TG	2013	16	0	0	16
	ST	2013	8	0	0	8
Bietigheimer Straße 17	WE	2013	10	0	0	10
Stuttgarter Straße 2 (Scala)	GE	2012	3	0	3	0
GESAMT	WE		63	20	12	31
	TG		53	37	0	16
	ST		18	0	10	8
	GE		3	0	3	0

WE = Wohnungen, TG = Tiefgaragenstellplätze, ST = Stellplätze, GE = gewerbliche Einheiten

2014 wurden die letzten zwei von fünf Gebäuden der Elfriede-Breitenbach-Straße fertiggestellt. Die zwölf Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden.

Nach einer intensiven und dem Gebäude entsprechend nicht ganz einfachen Sanierungsphase erfolgte im Mai die lang ersehnte Übergabe des Scala an die Betreibergesellschaft. Die Kino- und Gebäudetechnik wurde auf den neuesten Stand gebracht. Der liebenswerte „alte Charme“ dieser besonderen Kulturstätte wurde trotz der beachtlichen Eingriffe in die Gebäudesubstanz erhalten. Davon konnten sich zahlreiche Besucher bei der Eröffnungsfeier im September überzeugen.



Im Herbst 2014 eröffnete nach dem umfassenden Um- und Erweiterungsbau das „alte“ Scala in neuem Glanz.



2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN VORJAHRE	FERTIG- STELLUNGEN 2014	ÜBERHANG
Wilhelmstraße 29	WE	2014	3	0	0	3
	TG	2014	8	0	0	8
	GE	2014	1	0	0	1
Hauptstraße 181 + 181/1	WE	2013	23	0	0	23
	TG	2013	23	0	0	23
	ST	2013	5	0	0	5
Alt-Württemberg-Allee 2-4	WE	2014	29	0	0	29
	TG	2014	31	0	0	31
GESAMT	WE		55	0	0	55
	TG		62	0	0	62
	ST		5	0	0	5
	GE		1	0	0	1

WE = Wohnungen, TG = Tiefgaragenstellplätze, ST = Stellplätze, GE = gewerbliche Einheiten

Die vorgenannten Objekte befinden sich alle im Bau und sollen im Laufe des Folgejahres bezugsfertig werden.

konnten drei im Berichtsjahr übergeben werden. Zum Bilanzstichtag waren noch zehn Wohneinheiten im Bestand, für die bereits abgeschlossene Kaufverträge vorlagen.

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Das letzte Grundstück der GbR BW/WBL, die Aldinger Straße 13, ging 2013 in die Bebauung. Von den 13 Wohneinheiten

2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2013	2.313	152.725	157	25.042
Zugänge im Jahr 2014				
durch eigene Baumaßnahmen	12	1.150	3	1.334
durch Kauf	0	0	2	2.158
Abgänge im Jahr 2014				
durch Veräußerung	17	1.197	0	0
durch neue Flächenaufteilung	0	0	2	0
BESTAND AM 31.12.2014	2.308	152.678	160	28.534

Die Zugänge betreffen 12 Mietwohnungen in der Elfriede-Breitenbach-Str. 31 u. 33 und das Scala mit dem Büroneubau. Zugekauft wurden jeweils eine gewerbliche Einheit im Marstall-Center und in der Alt-Württemberg-Allee 41. Bei der Privatisierung von Bestandswohnungen konnten 17 Einheiten verkauft werden, die sich auf die Südstadt (4 Einheiten), Weststadt (3 Einheiten), Grünbühl (1 Einheit) und Eglosheim (9 Einheiten) verteilen.

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2013	0	0	71	9.473
Abgänge im Jahr 2014				
durch neue Flächenaufteilung	0	0	1	0
BESTAND AM 31.12.2014	0	0	70	9.473

Hierbei handelt es sich um die gewerblichen Objekte Luitpoldkaserne, Jägerhofpalais, Medias-Residenz und das eigene Verwaltungsgebäude.

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2014	6	572	0	0

Die WBL hat sechs Pachtverträge mit Investoren abgeschlossen und damit die Hausverwaltung der betreffenden Wohnungen übernommen.

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 123 Mietverträge abgeschlossen. Hiervon wurden 15 Wohnungen erstmalig vermietet und 108 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln wiederbelegt. Die Vermietungen verteilen sich auf 85 Einheiten aus dem ungebundenen Wohnungsbestand und 38 Wohnungen aus dem Bestand für sozialen Bedarf.

30% des Gesamtbestands sind für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Davon sind rund 75% öffentlich oder kommunal gefördert. 11% sind nach dem Modell „Fair Wohnen“ vermietet und weitere 14% werden unter Renditeverzicht durch die WBL freiwillig subventioniert. Die Mieten liegen hier deutlich unter dem Mietspiegel.



Energetische Modernisierung bleibt ein Kernthema, 2014 unter anderem in der Ingersheimer Straße 3 und 5.

2.3 Interessentendatei/Vermietung

Zum Jahresende 2014 hatte die WBL 1.499 Anfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 1.494). Die Nachfrage verteilt sich mit 46% (Vorjahr 41%) auf den Bereich der sozial gebundenen und mit 54% (Vorjahr 59%) auf die frei finanzierten Wohnungen.



2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

In diesem Jahr wurden die Gebäude der Sachsenheimer Str. 6–10 und Ingersheimer Str. 3–5 mit insgesamt 36 Wohnungen und 3.267,16 m² Wohnfläche energetisch modernisiert. Neben den üblichen Dämmmaßnahmen und der Optimierung der Heizung mussten die Balkone und Garagendächer saniert werden. Die Anpassung der Außenanlagen erfolgt im Frühjahr 2015.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 3,87 Mio. € bzw. 20,23 € pro m² Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Davon entfallen 1,3 Mio. € auf die Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 2,22 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,34 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2014 insgesamt 39 Wohnungseigentümergeinschaften sowie zwei Bruchteilseigentümergeinschaften (Garagen- und Stellplatzgemeinschaft) mit 779 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 293 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2014 wurden 10 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten für private Eigentümer verwaltet.

Ferner bewirtschaftet die WBL die städtischen Obdachlosenunterkünfte „Riedle“ mit insgesamt fünf Gebäuden und 80 Plätzen sowie ein Gebäude in der „Gänsfußallee“ mit 20 Plätzen.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2014 T€	2013 T€
Umsatzerlöse	18.772	19.784
Bestandsveränderungen	6.002	5.993
Sonstige betriebliche Erträge	1.610	1.474
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.517	15.123
Personalaufwand	2.072	1.938
Abschreibungen	3.649	2.883
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.223	1.465
Erträge aus Beteiligungen	8	81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104	103
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.164	1.998
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.871	4.028

Die Vollausswirkungen der Aktivitäten 2013 im Anlagevermögen, weitere Zugänge 2014, diverse Mietanpassungen im gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Bereich und geringere Erlösschmälerungen ließen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 1.400 T€ auf 18.280 T€ ansteigen. Diese höheren Erlöse wurden jedoch durch fehlende Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken und geringere Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen mehr als nur kompensiert, sodass sich die gesamten Umsatzerlöse um 1.012 T€ auf 18.772 T€ reduzierten. So kam es auch, dass der geplante Umsatz 2014 von rund 20.600 T€ für die Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten,

die ETW-Verwaltung und der Bauträgertätigkeit um rund 1.830 T€ unterschritten wurde. Dies ist im Wesentlichen auf eine Verschiebung der Fertigstellung der zum Verkauf vorgesehenen Einheiten in der Wilhelmstraße 29 ins Folgejahr zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich auf 13.517 T€ reduziert. Die Ursache dafür sind rund 1.640 T€ geringer angefallene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

Zugänge im Anlagevermögen und vor allem die Sonderabschreibung für den Wohnblock 18 am Sonnenberg über rund 350 T€ ließen die Abschreibungen auf 3.649 T€ ansteigen.

Die Erträge aus Beteiligungen stammen aus der GbR Sonnenberg wie unter Punkt 2.1.3 bereits dargestellt.

Investitionen ins Anlagevermögen machten Kreditaufnahmen von 6.315 T€ notwendig. Zusammen mit der Vollausswirkung der Kreditaufnahmen aus 2013 erhöhten sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf 2.164 T€.

Der erreichte Jahresüberschuss 2014 von 3,32 Mio. € liegt um rund 140 T€ unterhalb des Planansatzes. Im Soll-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Dennoch müssen als Hauptursache für die Planabweichung der verzögerte Baubeginn der zum Verkauf bestimmten Einheiten in der Wilhelmstraße 29 und die geringeren Erlöse aus Anlagenverkäufen angeführt werden.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2014 T€	2013 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-163	13.430
Planmäßige Tilgungen (-)	-2.621	-2.271
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-2.784	11.159
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1.685	1.613
Auszahlung (-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-7.905	-25.528
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.220	-23.915
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.315	14.464
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	-1.015	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (und Gesellschafterzuschüssen)		700
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.300	15.164
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.703	2.408
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.762	6.354
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.059	8.762

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 50,3 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,8 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,0 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen stehen entsprechend langfristige Mittel aus dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit gegenüber. Für die Modernisierungsaufwendungen wurden KfW-Mittel in Anspruch genommen. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wird über Eigenmittel finanziert. Die im Plan 2014 vorgesehenen Investitionen (Neubau, Kauf, Umbau) für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von 20,3 Mio. € werden um rund 5,0 Mio. € unterschritten. Auslöser dafür ist, dass der geplante Ankauf von zehn gebrauchten Mietwohnungen aufgrund des angespannten Immobilienmarktes nicht möglich war und die geplanten Investitionen bei den Neubauprojekten nicht in vollem Umfang 2014 angefallen sind.

Trotz Rückgang des Finanzmittelfonds auf 5.059 T€ ist die Liquiditätslage der WBL unverändert gut. Es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen Kassenkrediten zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.



3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	171.908 T€	166.774 T€	138.990 T€
Anlagevermögen	150.069 T€	146.301 T€	124.109 T€
Umlaufvermögen	21.717 T€	20.342 T€	14.655 T€
Fremdkapital	84.289 T€	82.420 T€	58.622 T€
Eigenkapital	86.469 T€	83.152 T€	78.898 T€
Flüssige Mittel	5.059 T€	8.761 T€	6.354 T€
Eigenkapitalquote	50,3 %	49,9 %	56,8 %

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind auf aktivierte Neubaukosten, den Ankauf von zwei gewerblichen Einheiten und Abschreibungen zurückzuführen. Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus „Zum Verkauf bestimmten Grundstücken“ (rund 11.315 T€), „Unfertigen Leistungen“ (rund 3.010 T€), „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen“ (rund 1.780 T€) und den „Flüssigen Mitteln“ (rund 5.060 T€) zusammen.

Respektable Jahresergebnisse der letzten Jahre machten es möglich, die Investitionen mit einem hohen Anteil an Eigenkapital zu finanzieren. Dies führt dazu, dass die Eigenkapitalquote bei rund 50 % gehalten werden kann.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.



4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren unseres Unternehmens sind:

			2014	2013
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,2	3,3
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	3,8	4,3
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,9	2,1
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	87,3	87,7
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	12,7	12,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	39,1	38,8
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	2,7	3,0
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	29,9	28,2
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	14,3	13,3
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	20,23	19,35
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung}}{\text{Sollmieten}}$	%	3,9	5,6
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	4,7	4,3

C. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Für die Bundesregierung soll die deutsche Volkswirtschaft, ungeachtet der geopolitischen Turbulenzen im vergangenen Jahr, wieder auf einem Wachstumskurs sein. Der Mindestlohn sowie die Anhebung und Ausweitung der Rentenleistungen werden die Konsumnachfrage stärken. Es werde mit einer besseren Wirtschaftsentwicklung als angenommen gerechnet und so ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 1,5 % prognostiziert.

Die Wirtschaftsweisen sind da skeptischer. Nach ihren Angaben werde die Wirtschaft Deutschlands nur noch um 1,0 % wachsen. Verantwortlich für diese zurückhaltende Prognose seien unter anderem die schleppende Erholung im Euroraum, aber auch der eingeschlagene Kurs in der Energiepolitik und in der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik könne sich negativ auswirken. Im Vergleich zum Vorjahr muss mit abgeschwächten Wachstumsraten gerechnet werden.

Welcher Prognose man auch glauben mag, so sind es immer noch Wachstumsraten, wovon auszugehen ist, dass sich diese in einem weiteren, wenngleich abgeschwächten Beschäftigungsaufbau von 0,6 % niederschlagen werden. Somit liegt die Einschätzung zum deutschen Arbeitsmarkt 2015 bei 42,795 Millionen Erwerbstätigen mit einer Arbeitslosenquote von 6,7 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum sowohl zur Miete als auch im Eigentum übersteigt nach wie vor das Angebot. Dies wird sich in nächster Zeit nicht ändern, da die Zunahme der Nachfrage schneller wächst, als neuer Wohnraum geschaffen werden kann. Die Zuwanderung durch Asylbewerber aus den Krisengebieten verschärft zusätzlich die Situation.

Begrenzt verfügbares Bauland, ständige Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und Änderungen der HOAI sowie der Landesbauordnung führen zu drastischen Erhöhungen der Baupreise. Für sich genommen mögen alle diese Neuregelungen ihre Berechtigung haben, aber in Summe steht das im krassen Gegensatz zur Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum. Diese Rahmenbedingungen machen es geradezu unmöglich. So wird es selbst für Menschen mit mittlerem Einkommen immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung in den Städten und stadtnahen Randzonen zu bekommen, es sei denn, sie sind bereit, rund 50 % ihres Familieneinkommens für eine Mietwohnung auszugeben.

Unter diesen Marktbedingungen ist es vorgesehen, rund 6.035 T€ in den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen zu investieren.

Für bestandserhaltende und energetische Maßnahmen steht ein Gesamtbudget von rund 4.500 T€ zur Verfügung. Die Finanzierung erfolgt mit zinsgünstigen KfW-Mitteln, der Rest durch erwirtschaftete Eigenmittel.

Für die Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten, die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und die Bauträger-tätigkeit werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 34.175 T€ erwartet.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung ein positives Ergebnis für 2015 von rund 4,5 Mio. €.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Zu den wesentlichen Sicherungselementen des Risikomanagementsystems der WBL zählen die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und, sofern nötig, auch der einzelnen Objekte. Latente Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder, wie Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten, lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Die Geschäftsfelder der WBL gliedern sich in die Sparten Hausbewirtschaftung, WEG-Verwaltung, Bauträgergeschäft und gewerbliche Vermietungen.

Hausbewirtschaftung

Das Kerngeschäft der WBL ist die Hausbewirtschaftung und zugleich finanzielle Basis. Die Mieter profitieren von den fairen Mietangeboten, was eine hohe Bindung an das Unternehmen bewirkt.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Um die Risiken, aber auch die Chancen des Wohnungsbestands transparent greifbar zu machen, wurde im Februar 2014 die „Portfoliostrategie 2024“ im Rahmen einer Aufsichtsratsklausur vorgestellt und ausführlich beraten. Die Strategie teilt den Bestand in fünf Cluster ein. Durch diese Aufgliederung ist es möglich, zielgerichtet bestandserhaltende und energetische Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Es zeigten sich



Das Film- und Medienzentrum bietet flexible Flächengrößen sowie eine renommierte Adresse für die Mieter.

auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung. Mit diesem Instrument ist die WBL in der Lage, den Bestand nachfrageorientiert zu erhalten und ihn mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen zukunftsorientiert anzupassen.

Die WBL fördert anhand des eigenen Wohnungsbestands mittels bedarfsgerechtem Vermietungsmanagement und durch gezielte Eigentumsmaßnahmen eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen.

Ludwigsburg wird als Wohn- und Arbeitsort immer attraktiver. Zunehmend auch für Interessenten mit gutem Einkommen, die bei der WBL ein passendes Angebot finden können. Eingebettet in dieser starken Region zwischen Stuttgart und Heilbronn, kann die WBL mit ihrem immobilienwirtschaftlichen Angebot den langfristigen Erfolg des Unternehmens sichern.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

Risiken der gewerblichen Vermietung ergeben sich hauptsächlich aus der allgemeinen Wirtschaftslage, dem Standort und der Flächenflexibilität der jeweiligen Immobilie. Zudem ist die Nachvermietung deutlich aufwendiger und im Vergleich zur Wohnungsverwaltung mit einem höheren wirtschaftlichen Risiko verbunden.

Die allgemein gute Wirtschaftslage sorgt für gefüllte Auftragsbücher bei den Firmen. Ferner wurde in den letzten Jahren einiges investiert, um kleinteiligere Vermietungen vornehmen zu können. Als Folge daraus ergeben sich stetig abnehmende Erlösschmälerungen.

Innerhalb des gewerblichen Portfolios der WBL mit seinen rund 20.000 m² vermietbaren Flächen haben die ansässigen Firmen einerseits die Möglichkeit zu expandieren, andererseits auch die Chance, ihre Dienstleistungen auf reduzierten Flächen weiterzuführen. Dies führt zu einer engen Kundenbindung auf beiden Seiten.

Mit den Förderflächen von rund 2.000 m² können Existenzgründer zu günstigen Konditionen Büroflächen auf maximal vier Jahre anmieten. Bei Erfolg besteht die Chance, auf Profiflächen zu wechseln. Dies reduziert etwaige Leerstandsrisiken. Allein schon die einzigartige Lage des Film- und Medienzentrums mit dem bestehenden Netzwerk der Firmen und der Adresse „Königsallee“ wirkt positiv auf die Nachfrageseite.



Bauträrgeschäft/Mietwohnungsbau

Die Kernaufgabe der WBL liegt hier im Geschosswohnungsbau. Damit dieser in der Vermietung fair und bezahlbar bleibt, sind Erlöse aus dem Bauträrgeschäft unumgänglich. Nur so ist es möglich, unter der Maxime der Eigenwirtschaftlichkeit, ohne staatliche oder kommunale Zuschüsse erschwinglichen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung herzustellen.

Die wesentlichen Risiken sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau sind eine negative Veränderung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine. Die Risikominimierung kann nur durch eine gründliche Auswahl der anstehenden Projekte, präzise Planung und Projektsteuerung der Verantwortlichen gelingen. Innerhalb dieser Prozesse werden Termine, Kosten und Renditen durch Geschäftsführung und Mitarbeiter der WBL überwacht. Dies ist unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Fertigstellungen aus dem Mietwohnungsbau konnten unverzüglich vermietet werden. Für Fertigstellungen aus dem Bauträrgeschäft, die sich auf das ganze Jahr 2015 verteilen, lagen im Berichtsjahr bereits elf Kaufverträge vor. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass bis Ende 2015 nahezu alle Einheiten verkauft werden können.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg ist und bleibt nach wie vor hoch. Hier nutzt die WBL auch künftig ihr Potenzial und die Chance, die notwendigen Erlöse aus dem Bauträrgeschäft zu erzielen.



Neben der Verwaltung des eigenen Bestands übernimmt die WBL WEG-Verwaltungen und Hausverwaltungen für Dritte.

Die Kombination von Mietwohnungsbau und Bauträrgeschäft stabilisiert Mikrowohnanlagen und trägt zur verantwortungsvollen Stadtentwicklung bei.

WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Dieser Geschäftsbereich wird mit eigenen Neubauten weiter ausgebaut. Zudem konnten durch aktive Bewerbungen 2014 eine Wohnanlage gewonnen und weitere Verträge mit vier Gemeinschaften für das folgende Jahr abgeschlossen werden. Dies zeigt, dass immer mehr Eigentümer in der WBL einen kompetenten und zuverlässigen Partner für die Verwaltung ihrer Immobilie sehen. Die WBL nutzt dabei die Chance, das im Unternehmen vorhandene immobilienwirtschaftliche Know-how zur Steigerung des Unternehmenserfolgs einzusetzen.

Allgemeine Risiken, die sich aus der Verwaltungstätigkeit ergeben können, sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das wesentliche Risiko ist jedoch, dass nach Zeitablauf der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert wird. Die Verwalterbestellungen haben eine maximale Laufzeit von fünf Jahren. Bei sechs Gemeinschaften sind im Berichtsjahr die Bestellungen ausgelaufen. Aufgrund der hohen Zufriedenheit der Eigentümer konnten alle Verträge verlängert werden. Bei rund 80 % der verwalteten Wohnanlagen beträgt die aktuelle Bestelldauer noch ein bis drei Jahre, sodass die Zusammenarbeit weiterhin mittelfristig gesichert bleibt.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie. Eingebettet in kommunaler Struktur über-

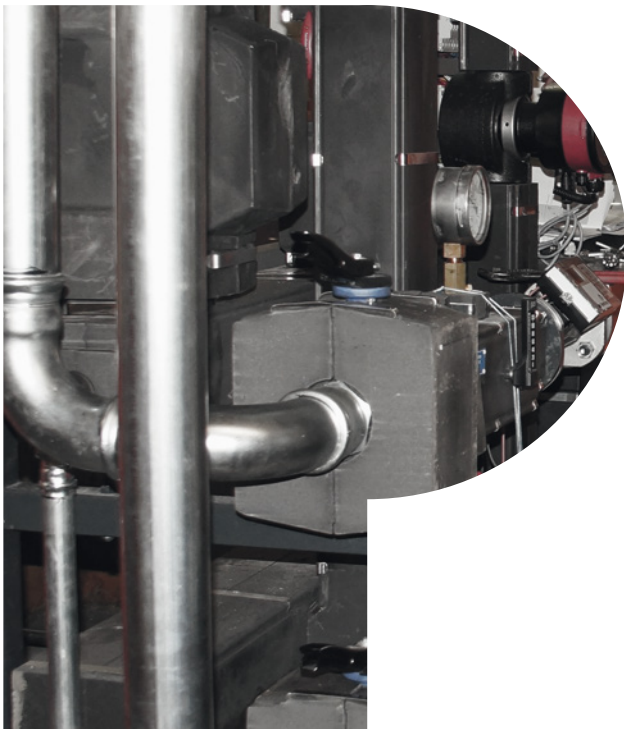
nimmt sie auch wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

Für diese herausfordernde Aufgabenstellung kann sich die WBL auf eine motivierte Belegschaft sowie auf eine breite Basis an Geschäftsbeziehungen zu Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene verlassen.

In der Sparte Hausbewirtschaftung verfügt die WBL über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,65 €/m² und der durchschnittlichen Miete des Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 7,86 €/m² ergibt. Unsere gelebte soziale Verantwortung gebietet es, diese Reserve nicht vollumfänglich auszuschöpfen. Das FMZ mit seinen gewerblichen Vermietungen lässt derzeit keine wesentliche Risiken erkennen. Im Gegenteil, aufgrund der exponierten Lage, des flexiblen Mietangebots und des bestehenden Netzwerks der Firmen vor Ort ist auch hier die Nachfrage höher als das Angebot.

Im Bauträgergeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine mögliche Kaltmiete. Dies dient im Vorfeld dazu, ob eventuell nicht verkaufte Einheiten problemlos in den Bestand zur Vermietung übernommen werden können. Die WEG-Verwaltung ist auf Expansionskurs, jedoch im Vergleich zu den anderen Sparten eher von untergeordneter Bedeutung. Dennoch leistet sie einen positiven Beitrag zur Unternehmensleistung.

Zusammenfassend erwartet die Geschäftsführung keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.



E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente der Aktivseite der Bilanz sind im Wesentlichen die kurzfristigen Forderungen und die flüssigen Mittel. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Anlage der frei verfügbaren flüssigen Mittel bei Geschäftsbanken und Sparkassen werden die Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Risiken daraus sind hauptsächlich das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Bei Prolongationen konnte die Niedrigzinsphase genutzt und das Anlagevermögen weiterhin mittel- bis langfristig mit günstigen Konditionen finanziert werden. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, sodass rechtzeitig bei auslaufenden Darlehen mit Zinsfestschreibungen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Da sich die Darlehensverbindlichkeiten der WBL auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilen, ist kein „Klumpen-Risiko“ erkennbar.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg, 31. März 2015

Handwritten signature of Andreas Veit in blue ink.

Andreas Veit

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	■ Software	29.194,00		10.856,00
	■ Geleistete Anzahlungen	4.469,74	33.663,74	0,00
	Sachanlagen			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.412.599,06		103.931.724,62
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.957.349,84		25.663.816,32
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.648.166,65		1.656.378,74
	■ Bauten auf fremden Grundstücken	7.621.879,31		7.965.638,06
	■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	404.118,47		268.210,00
	■ Anlagen im Bau	4.971.277,25		6.803.804,10
■ Bauvorbereitungskosten	19.632,85		0,00	
■ Geleistete Anzahlungen	0,00	150.035.023,43	0,00	
Anlagevermögen insgesamt			150.068.687,17	146.300.427,84
UMLAUFVERMÖGEN	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		98.745,24
	■ Bauvorbereitungskosten	0,00		116.497,03
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	11.315.582,17		1.292.420,42
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		4.164.476,34
	■ Unfertige Leistungen	3.008.798,19		2.749.311,00
	■ Andere Vorräte	116.710,37		163.286,88
	■ Geleistete Anzahlungen	439.189,80	14.880.280,53	525.475,88
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	■ Forderungen aus Vermietung	293.621,40		284.463,48
■ Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	339.802,22		135.223,86	
■ Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.480,48		21.160,23	
■ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.961,66		99.391,43	
■ Forderungen gegen Gesellschafter	36.708,82		126.510,76	
■ Sonstige Vermögensgegenstände	1.079.049,96	1.778.624,54	1.803.884,42	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
■ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.058.571,32		7.763.981,91	
■ Bausparguthaben	0,00	5.058.571,32	997.453,00	
Rechnungsabgrenzungsposten				
■ Geldbeschaffungskosten	17.751,91		21.696,79	
■ Andere Rechnungsabgrenzungsposten	103.712,00	121.463,91	109.252,96	
Bilanzsumme			171.907.627,47	166.773.659,47

PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
EIGENKAPITAL	Gezeichnetes Kapital		41.000.000,00	41.000.000,00
	Kapitalrücklage		700.000,00	700.000,00
	Gewinnrücklagen			
	■ Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00		2.733.300,00
	■ Bauerneuerungsrücklage	35.702.260,29		32.148.518,61
	■ Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	41.451.946,15	3.016.385,86
	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen			
Bilanzgewinn				
■ Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	3.316.779,28	3.316.779,28	3.553.741,68	
Eigenkapital insgesamt		86.468.725,43	83.151.946,15	
RÜCKSTELLUNGEN	■ Steuerrückstellungen	195.669,43		103.483,00
	■ Sonstige Rückstellungen	247.603,37	443.272,80	271.741,87
VERBINDLICHKEITEN	■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.820.916,72		54.025.865,21
	■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.429.061,31		10.627.502,02
	■ Erhaltene Anzahlungen	4.494.260,70		2.754.812,77
	■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.996.900,42		1.861.531,28
	■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		142,80
	■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.425.261,71		12.803.442,65
	■ Sonstige Verbindlichkeiten	122.574,24	84.288.975,10	346.848,14
	davon aus Steuern (48.567,16 €)			(259.548,52)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00 €)			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	706.654,14	706.654,14	826.343,58	
Bilanzsumme		171.907.627,47	166.773.659,47	

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

(FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2014–31.12.2014)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
■ a) aus der Hausbewirtschaftung	18.281.944,94		16.864.999,36
■ b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.316.170,55
■ c) aus Betreuungstätigkeit	181.166,20		175.167,16
■ d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	308.871,98	18.771.983,12	427.582,02
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes			
■ an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.001.675,57	5.992.577,15
Sonstige betriebliche Erträge		1.610.298,46	1.474.065,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
■ a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.513.308,81		7.451.516,72
■ b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.821.931,68		7.398.325,47
■ c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	181.721,97	13.516.962,46	272.676,14
Rohergebnis		12.866.994,69	12.128.043,11
Personalaufwand			
■ a) Löhne und Gehälter	1.630.773,39		1.489.919,18
■ b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	441.725,58	2.072.498,97	448.522,59
■ davon für Altersversorgung (127.922,41 €)			(119.529,12)
Abschreibungen			
■ a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.649.272,71		2.882.826,93
■ b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		3.649.272,71	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.222.862,32	1.465.306,12
Erträge aus Beteiligungen	8.156,31		81.341,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104.162,21	112.318,52	103.425,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.163.785,21		1.997.839,70
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	2.163.785,21	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.870.894,00	4.028.395,79
Steuern vom Einkommen und Ertrag	156.440,46		90.461,39
Sonstige Steuern	397.674,26	554.114,72	384.192,72
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		3.316.779,28	3.553.741,68

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der besondere Dank der Geschäftsführung richtet sich an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die hohe Motivation und den persönlichen Einsatz.

Den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt ebenso der Dank, wie dem Aufsichtsrat für die Unterstützung und kritische Begleitung bei der Verfolgung unserer sozialen, wirtschaftlichen und ökonomischen Ziele.

Ein Dankeschön für das uns entgegengebrachte Vertrauen richte ich auch an unsere Mieter, Wohnungskäufer, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieure sowie an alle weiteren Geschäftspartner und Institutionen.

Nur durch dieses konstruktive Zusammenwirken aller Beteiligten war es möglich, die vielseitigen Aufgaben der WBL erfolgreich zu bewältigen.

Herzlichst, Ihr



ANHANG

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 Verlust-Rechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlust-Rechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf 3 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 410,00 € erfolgt im Jahr der Anschaffung.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Dauernde Wertminderungen werden durch entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang.

Die „Grundstücke mit Wohnbauten“ sowie die „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden grundsätzlich auf eine angenommene Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Dabei erfolgt die Abschreibung jährlich linear mit 2 %, bei einigen Objekten degressiv mit 1,25 % und bei einem 2005 übernommenen Objekt degressiv mit 2,5 %. Eine selbst genutzte Garage wird mit 4 % abgeschrieben. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Verwaltungsgebäude, das Museum und das Scala werden jährlich mit 3 % abgeschrieben. Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden die Umbau- und Sanierungskosten der gepachteten Objekte auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren, Müllcontainer- und Stellplätze auf eine Nutzungsdauer von 19 Jahren und eine Lagergarage wird mit 8 % abgeschrieben. Bei den Betriebsvorrichtungen erfolgt die Abschreibung mit 10 % und 20 %. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Für die 2014 erworbene Beleuchtung wurde eine Nutzungsdauer von 7 Jahren angesetzt.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer

von 3 bis 15 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten ab 150,01 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu den Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden.

Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt auf die Laufzeit der Darlehen bzw. auf die Dauer der Zinsbindungsfrist.

Die sonstigen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Berechnung der Rückstellung für die ATZ erfolgte für die bereits abgeschlossenen Verträge mit einer erwarteten jährlichen Gehaltssteigerung von 1 % und des von der Bundesbank veröffentlichten Zinssatzes für die erwartete Restlaufzeit von 2,80 %.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

I. BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagespiegel unter Ziffer 7 entnommen werden.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.008.798,19 € (Vorjahr 2.749.311,00 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	979.351,87	1.023.795,59
Gesamtbetrag	979.351,87	1.023.795,59

- Das Stammkapital beträgt 41.000.000,00 €.

- Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	32.148.518,61	3.553.741,68	0,00	35.702.260,29
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	37.898.204,47	3.553.741,68	0,00	41.451.946,15

- Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Steuern mit 196 T€, Personalaufwendungen einschließlich ATZ mit 131 T€ zusammen.

7. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände	199.268,08	61.567,36	32.529,90	
Sachanlagen				
■ Grundstücke mit Wohnbauten	146.643.681,44	469.291,81	683.512,63	2.989.727,73
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.495.075,74	2.703.250,13	4.065,56	3.249.545,19
■ Grundstücke ohne Bauten	1.656.378,74			
■ Bauten auf fremden Grundstücken	9.937.582,59	7.863,07		
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	690.728,24	236.321,09	56.052,70	
■ Anlagen im Bau	6.803.804,10	4.406.746,07		-6.239.272,92
■ Bauvorbereitungskosten	0,00	19.632,85		
	196.227.250,85	7.843.105,02	743.630,89	0,00
Anlagevermögen insgesamt	196.426.518,93	7.904.672,38	776.160,79	0,00

8. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON	
		RESTLAUFZEIT	
	31.12.2014 €	bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.820.916,72	2.228.006,42 (2.047.448,62)	9.859.322,34
■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.429.061,31	2.998.440,71 (598.440,71)	2.393.762,84
■ Erhaltene Anzahlungen	4.494.260,70*	4.494.260,70* (2.754.812,77*)	0,00*
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.996.900,42	139.568,95 (47.224,18)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00 (142,80)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.425.261,71	4.213.643,38 (1.625.607,48)	6.211.618,33
■ Sonstige Verbindlichkeiten	122.574,24	122.574,24 (346.848,14)	0,00
Gesamtbetrag	84.288.975,10	14.196.494,40 (7.420.524,70)	18.464.703,51

* nur zur Verrechnung

Umgliederungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		194.641,80	33.663,74	36.765,62
-4.784,61		45.001.804,68	104.412.599,06	2.503.029,85
		5.486.455,66	30.957.349,84	657.442,80
-8.212,09			1.648.166,65	
		2.323.566,35	7.621.879,31	351.621,82
		466.878,16	404.118,47	100.412,62
			4.971.277,25	
			19.632,85	
-12.996,70	0,00	53.278.704,85	150.035.023,43	3.612.507,09
-12.996,70	0,00	53.473.346,65	150.068.687,17	3.649.272,71

DAVON

GESICHERT

über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
42.733.587,96	8.960.880,71	Bürgschaft
	45.056.325,07	Grundpfandrecht
7.036.857,76		Bürgschaft
		Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
1.972.704,54	1.972.704,54	Bürgschaft
0,00	0,00	
0,00		
0,00	0,00	
51.743.150,26	10.933.585,25 45.056.325,07	Bürgschaft Grundpfandrecht

(Vorjahreswerte hell)

II. GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	1.210.967,79	1.159.012,11
Auflösung von Rückstellungen	11.456,84	20.260,04
Auflösung von Wertberichtigungen	104.894,09	72.974,97
Erträge früherer Jahre	31.663,82	50.601,11
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 148.014,75 € (VJ: 143.836,12 €) enthalten.	1.358.982,54	1.302.848,23

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	148.216,63	128.672,45
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 94,20 € (VJ: 7.271,04 €) enthalten.	148.216,63	128.672,45

Außerplanmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Wohnbauten	347.036,60	0,00
	347.036,60	0,00

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 3.842.000,00 € (Vorjahr 1.912.000,00 €). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) 7.867.000,00 €. (Vorjahr 16.397.000,00 €).
3. Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Die Gesellschaft hat entsprechend dem Wahlrecht auf eine Aktivierung verzichtet.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	16,50	8,50
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	6,00	0,00
	25,50	10,50

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014 waren insgesamt drei Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2014 ist ein Ausbildungsverhältnis ausgelaufen, und am 01.09.2014 begann ein neues Ausbildungsverhältnis. Die Auszubildenden sind in den angegebenen Zahlen nicht enthalten.

5. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 8.280,00 €.

6. Im Geschäftsjahr wurden folgende Geschäfte mit nahe-
stehenden Unternehmen und Personen getätigt:

Angaben in €	Forderungen	Verbindlichkeiten
Aufsichts- und Gemeinderäte	0,00	11.598,53
Gesellschafter	927.945,97	42.474.431,84
Sonstige	5.587,14	0,00

7. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 17.525 €. Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht. Für Steuerberatung 7.665 € und für sonstige Beratungsleistungen 5.893 €.

8. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist zusammen mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH zu je 50 % an folgender Gesellschaft beteiligt: Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße GbR

Eigenkapital zum 31.12.2014	700.000,00 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2014	85.408,71 €

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

Mitglieder der Geschäftsführung:

Andreas Veit

Geschäftsführer, hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Werner Spec, Oberbürgermeister, Vorsitzender

Elke Kreiser, Industriekauffrau, stellv. Vorsitzende

Eberhard Daferner, Diakon

Edith Haberzeth-Grau, Versicherungskauffrau

Ulrich Kiedaisch, Stadtkämmerer

Margit Liepins, kfm. Angestellte

Dr. Heinz-Werner Schulte, Sparkassendirektor

Elga Burkhardt, Hausfrau (bis 17.11.2014)

Roland Glasbrenner, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
(bis 17.11.2014)

Peter Griesmaier, Sonderschulrektor (bis 17.11.2014)

Dr. Volker Heer, Dipl.-Volkswirt (bis 17.11.2014)

Anita Klett-Heuchert, Kunsterzieherin (bis 17.11.2014)

Frank Rebholz, Ltd. Polizeidirektor (bis 17.11.2014)

Helga Schneller, Bankkauffrau (bis 17.11.2014)

Ralf Siegmund, Textilbetriebswirt (bis 17.11.2014)

Maik Stefan Braumann, Architekt (ab 18.11.2014)

Armin Haller, Werbemittelhändler (ab 18.11.2014)

Johann Heer, Sonderschullehrer (ab 18.11.2014)

Oliver Kube, (ab 18.11.2014)

Volker Lutz, Bäcker (ab 18.11.2014)

Gabriele Moersch, Textiltechnikerin (ab 18.11.2014)

Bernhard Remmele, (ab 18.11.2014)

Laura Wiedmann, Bildungsmanagerin (ab 18.11.2014)

Ludwigsburg, den 31. März 2015

Die Geschäftsführung

Andreas Veit

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 17. April 2015

HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

Beck
Wirtschaftsprüfer



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung in regelmäßigen Sitzungen über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Er hat die Geschäftsführung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften überwacht und beratend begleitet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden in vier Sitzungen gefasst.

In strategischer Hinsicht sind besonders die Beschlüsse zur Portfoliostrategie 2024 hervorzuheben. Im Vorfeld hierzu gab es am 15.02.2014 eine Aufsichtsratsklausur, in der die Einteilung des Wohnungsbestands der WBL in fünf Cluster von der Geschäftsführung vorgestellt und anschließend ausführlich mit den Gremienmitgliedern diskutiert wurde.

Auch die Beratungen und entsprechenden Beschlussfassungen zum Wirtschaftsplan 2015 mit einem Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen von 4.500 T€ haben stattgefunden.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft. Bei der Prüfung wurden auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsatzgesetzes beachtet. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht, der Bericht der Geschäftsführung und der Bericht über die gesetzliche Prüfung wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 25. Juni 2015 beraten und beschlossen.

Im Namen des Aufsichtsrats spreche ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meine Anerkennung für die geleistete Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele der WBL aus.



Werner Spec
Oberbürgermeister, Vorsitzender

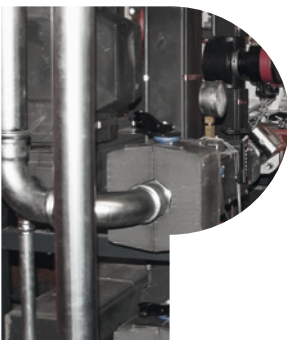
Den Mitgliedern des Aufsichtsrats danke ich für ihren Einsatz, die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Besonderer Dank gilt den ausgeschiedenen, teils langjährigen Aufsichtsratsmitgliedern, die das Unternehmen über viele Jahre mit besonderer Verpflichtung und persönlichem Einsatz eng begleitet und entscheidend durch die entsprechenden Weichenstellungen zur heutigen Leistungsfähigkeit des Unternehmens mit beigetragen haben.

Ludwigsburg, den 26. Juni 2015

A handwritten signature in blue ink that reads "Werner Spec".

Werner Spec
Oberbürgermeister, Vorsitzender



IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

Andreas Veit (V. i. S. d. P.), Ralf Ramelsberger,
Larissa Sorm, Rita Falkenburg

Konzeption und Gestaltung

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG,
Ludwigsburg

Fotos/Bilder

WBL, Perfectfotos Wolfgang List,
shutterstock, istockphoto

Druck, Auflage 300

Ungeheuer & Ulmer, Ludwigsburg

Papier

LuxoSatin, FSC®-zertifiziert

Stand

Juni 2015



WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg

Telefon: (07141) 910-3800
Telefax: (07141) 910-3890

Mail: info@wb-lb.de
Web: www.wb-lb.de

