

**WIR
ENTWICKELN
LÖSUNGEN**

Für das Wohnen heute und morgen.

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
www.wbl-hausverwaltung.de

GRÜNDUNG

21. Januar 1953

STAMMKAPITAL

41.000.000,00 €

GESELLSCHAFTER

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

MITGLIEDSCHAFTEN



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

DIE HERAUSFORDERUNG BLEIBT – WOHNRAUM SCHAFFEN FÜR LUDWIGSBURG	4
VORWORT	5
ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNRAUMENTWICKLUNG MIT INNOVATIVEN UND SOZIALVERTRÄGLICHEN LÖSUNGEN	6
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONEN TE – ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT	9
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	
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 2015	24
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	26
DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	27

ANHANG	28
A. ALLGEMEINE ANGABEN	28
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	28
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	29
D. SONSTIGE ANGABEN	32
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	34
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	35
IMPRESSUM	36

DIE HERAUSFORDERUNG BLEIBT WOHNRAUM SCHAFFEN FÜR LUDWIGSBURG

Die Medienlandschaft meldet es nahezu täglich: Die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist und bleibt dramatisch, vor allem im urbanen Raum. Ende 2015 legten der Versicherungskonzern Allianz und die Forschungsgesellschaft Prognos eine Analyse vor, der zufolge in zehn großen Städten und Regionen Deutschlands bis zum Jahr 2030 aufgrund der Binnenwanderung knapp eine Million Wohnungen fehlen könnten.

So ist die steigende Nachfrage nach Wohnraum auch ein Kernproblem in der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart und gilt entsprechend für die kontinuierlich wachsende Stadt Ludwigsburg. Seit 2006 stieg die Einwohnerzahl im Stadtgebiet von 85.000 auf 93.000 Einwohner. Dieser Zuwachs von rund 8.000 Bürgern in knapp zehn Jahren lässt sich unter anderem darauf zurückführen, dass die Stadt auf Grundlage des nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts differenzierte und attraktive Wohnangebote geschaffen hat. In diesem Kontext entwickelte sich die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) hinsichtlich Konzeption, Planung und Umsetzung zu einem zentralen und weitsichtig agierenden Partner in der städtischen Wohnungspolitik.

Beispielhafte Projekte wurden in den letzten Jahren unter anderem am Sonnenberg, auf der Hartenecker Höhe und auf der Neckarterrasse realisiert. Mit der erfolgreichen Etablierung der Modelle „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“ im Mietwohnungssegment geht das Engagement der WBL dabei weit über die reine Wohnraumschaffung hinaus. Denn hier werden bedarfsorientierte Lösungen für sozialverträgliches und bezahlbares Wohnen in Ludwigsburg realisiert.

Trotz dieser Erfolge besteht die Herausforderung weiter, weil die Nachfrage nach Wohnraum das derzeitige Angebot bei Weitem übersteigt. Der Zuzug von Fachkräften und Studierenden ist ungebrochen hoch, zudem wächst der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen sowie für anerkannte Flüchtlinge. Die Wohnungsbau Ludwigsburg arbeitet mit Hochdruck an kurz- und mittelfristigen Lösungen, um Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Gleichzeitig beschäftigt sie sich angesichts der immens gestiegenen Baukosten mit neuen Ansätzen zur Reduzierung der Herstellungskosten für Wohnungen und engagiert sich in der Gestaltung von Angeboten für ein gutes soziales Miteinander in den Stadtteilen.



VORWORT

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

im Juni 2015 wählte der Aufsichtsrat der WBL Konrad Seigfried zum weiteren Geschäftsführer der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Hinsichtlich der angespannten Wohnraumsituation sowie der von der Stadt Ludwigsburg initiierten Wohnbauoffensive war es ein konsequenter Schritt, die Leitung des kommunalen Wohnungsunternehmens zu diesem Zeitpunkt personell zu erweitern.

Als Erster Bürgermeister der Stadt Ludwigsburg liegen Konrad Seigfrieds Schwerpunkte seit gut zehn Jahren im Bereich Soziales, und sein Ressort hat bereits in der Vergangenheit im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung sehr eng mit der Wohnungsbau Ludwigsburg kooperiert. Neben seinem Bürgermeisteramt hat er nun als nebenamtlicher WBL-Geschäftsführer vor allem Aufgaben in der Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung sowie im sozialen Wohnungsbau übernommen. Andreas Veit bleibt weiterhin hauptamtlicher Geschäftsführer und wurde vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden der Geschäftsführung ernannt.

In dieser Konstellation leiten wir in vertrauensvoller und konstruktiver Zusammenarbeit unser kommunales Wohnungsunternehmen und nutzen dabei zahlreiche Synergien zwischen Stadtverwaltung und WBL. So sind wir gut aufgestellt und handlungsfähiger, vor allem für die Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt geringe bis keine Chance haben. Gemeinsam stellen wir uns der brisanten Aufgabe, dem bestehenden und wachsenden Wohnraumbedarf in unserer Stadt mit innovativen Ideen und klugen Konzepten zu begegnen.

Zwar hat die Wohnungsbau Ludwigsburg in den letzten Jahren mit dem größten Mietwohnungsbau seit den Anfängen des Unternehmens sowie mit den selbst entwickelten Wohnkonzepten sehr viel erreicht, doch jetzt gilt es, den eingeschlagenen Weg konsequent und energisch weiterzu-



Andreas Veit
Geschäftsführer
Vorsitzender



Konrad Seigfried
Geschäftsführer

verfolgen. So arbeiten wir derzeit an zahlreichen Projekten, mit denen wir kurzfristig zusätzlichen Wohnraum schaffen, sowie an mittelfristigen Wohnbaukonzepten in verschiedenen Stadtteilen.

Infolge mangelnder Bauflächen, zunehmender Gesetze und Vorschriften im Bauwesen sowie stetig steigender Bau- und Baunebenkosten ist das kein einfaches Unterfangen. Doch auch mit den komplexen und schwierigen Rahmenbedingungen sind wir auf einem guten Weg, vernünftige und zukunftsorientierte Lösungen für die Menschen in Ludwigsburg zu gestalten. Für das bedarfsgerechte und menschenwürdige Wohnen von heute und morgen.

Herzlichst,

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

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

ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNRAUMENTWICKLUNG MIT INNOVATIVEN UND SOZIALVERTRÄGLICHEN LÖSUNGEN

Wie lässt sich die große Wohnungsnachfrage in Ludwigsburg befriedigen? Wo finden sich angesichts begrenzter Flächen dringend benötigte Grundstücke für Neubauten? Wie kann es gelingen, trotz steigender Baupreise bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen? Wie lassen sich Stadtquartiere ohne Stigmatisierung und mit einem guten Angebot für ein soziales Miteinander gestalten? Die Wohnungsbau Ludwigsburg beschäftigt sich seit Jahren progressiv mit diesen Fragen, entwickelt lösungsorientierte Antworten und setzt diese zielführend und pragmatisch um. 2013 beispielsweise mit dem ohne öffentliche Fördermittel finanzierten „Fair Wohnen“-Neubauprojekt „In den Sonnengärten“, bei dem sich die Mieten den Einkommensverhältnissen der Bewohner flexibel anpassen. Für die Entwicklung und die mutige Umsetzung dieses innovativen Modells zeichnete die hochkarätige Jury des Deutschen Bauherrenpreises 2016 die Wohnungsbau Ludwigsburg kürzlich mit einer „Besonderen Anerkennung“ aus.

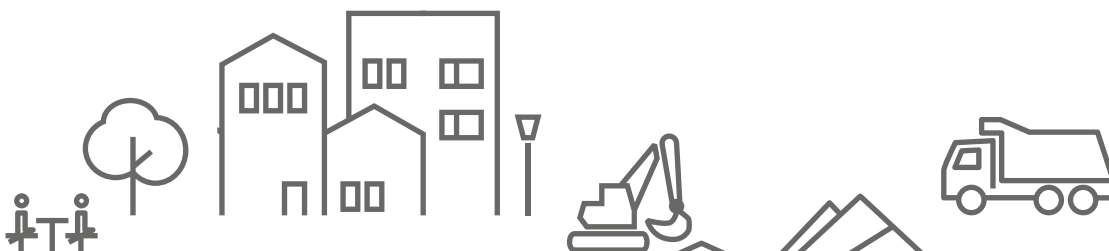
Mit Ideenreichtum und Innovationskraft widmet sich die WBL seit Langem der Aufgabe, zeitgemäße Lösungen für gutes Wohnen in Ludwigsburg zu entwickeln. Zur Realisierung nachhaltiger Bauprojekte mit „Fair Wohnen“, „Wohnen Plus“ oder alternativen Modellen mangelt es in der Stadt zurzeit allerdings an erschlossenen Neubauf lächen. Zwar haben Stadtverwaltung und Gemeinderat 2015 die Weichen für acht neue Baugebiete in den Stadtteilen gestellt, wobei 30 Prozent der für den Geschos sbau genehmigten Flächen für Mietwohnungsneubau durch die WBL zur Verfügung stehen werden. Jedoch ist aufgrund nicht abgeschlossener Grundstück-

erwerbe und fehlender Bebauungspläne keine kurzfristige Abhilfe im Neubausegment abzusehen. Deshalb arbeitet die Stadt intensiv an der Entwicklung weiterer, auch kleinerer Baulandpotenziale im Stadtgebiet sowie daran, mit Bauen im Bestand zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Auch die Wohnungsbau steht bereit, um einen Teil dieser Flächen zu entwickeln.

Aktuelle Neubauvorhaben

Zu den Flächen, die von der Wohnungsbau Ludwigsburg relativ zeitnah bebaut werden, gehört das bereits erschlossene Baugebiet im Südwesten Sonnenbergs. Für die künftige Bebauung dieses attraktiven Areals reichten fünf Architekturbüros ihre Vorschläge ein. Nach einem analytischen Bewertungssystem wurde der Entwurf der ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR als beste Lösung beurteilt. Eine durchgrünte Bebauung sieht fünf Punkthäuser mit dem Neubau von 18 Eigentums- und 42 Mietwohnungen vor. Die Planung weist eine vorder- und rückseitige Erschließung mit gut strukturierten Grundrissen und einer Gesamtwohnfläche von rund 4.850 Quadratmetern aus. Die WBL schlug vor, das Architekturbüro mit einer vertiefenden Ausarbeitung zu beauftragen, sodass der Baubeginn voraussichtlich Ende 2016/Anfang 2017 erfolgen kann.

Auch die Zunahme der internationalen Flüchtlingsströme hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Zeitlich begrenzt stellt die WBL dem Landkreis in Grünbühl-Sonnenberg ein für den Abriss vorgesehenes Wohngebäude mit 25 großen Wohnungen als Asylunterkunft zur Erstunterbringung zur Verfügung, und sie verpflichtete auf eigene Rechnung eine zusätzliche Sozialarbeiterin zu deren Betreuung. Im März 2016 begann der Bau zweier Wohngebäude mit Technikraum und Verwaltungsgebäude im Erlenweg. Vor-



aussichtlich können im November 2016 bereits 84 Personen in die einfach ausgestatteten Gebäude einziehen. Sobald der Bedarf an Erstunterkünften für Flüchtlinge nachlässt, können die Häuser als Ersatzunterkünfte für die in die Jahre gekommenen Gebäude im Riedle/Erlenweg einer städtischen Obdachloseneinrichtung dienen.

Bauen im Bestand

Dass in Anbetracht des angespannten Wohnungsmarkts das Bauen im Bestand zunehmend an Bedeutung gewinnt, realisierte die Wohnungsbau Ludwigsburg schon vor Jahren. Wo immer möglich, setzt sie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in ihren Bestandsgebäuden um. Im Rahmen der energetischen Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands wurden beispielsweise 2012 in der Bühlerstraße 40/42 vier zusätzliche Wohnungen geschaffen.

2015 stellte die WBL ein außergewöhnliches Projekt in der Bietigheimer Straße 17 fertig. In dem nicht denkmalgeschützten Gebäude aus dem 19. Jahrhundert sind nach der Kernsanierung sieben großzügige Drei- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen entstanden. Auf demselben Areal bietet der angrenzende Neubau in konventioneller Massivbauweise drei weitere 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen. Heute leben hier vor allem vielköpfige Familien, insgesamt 23 Kinder haben ein neues Zuhause gefunden. Dieses Ziel verfolgte die WBL bereits bei der Projektierung des Bauvorhabens, denn insbesondere kinderreiche Familien tun sich schwer, ein bezahlbares Mietobjekt auf dem engen Wohnungsmarkt zu finden. Mit einem moderaten Mietzins zu durchschnittlich 7,80 € pro Quadratmeter liegen die Mieten in der Bietigheimer Straße 17 unter dem Mittelwert des aktuellen Mietpreisspiegels.

Aktuell projektiert die WBL zwei weitere Vorhaben im Rahmen des Bauens im Bestand. Ein Gebäude in der Abelstraße soll aus stadtbildprägenden Gründen erhalten, komplett saniert und im hinteren Teil mit einem Anbau versehen werden. Auch hier sollen nach dem Architektenentwurf auf einer Wohnfläche von 425 Quadratmetern fünf große Wohnungen entstehen, die Wohnraum für kinderreiche Familien mit begrenztem Einkommen und Wohnberechtigungsschein schaffen.

Auf dem Grundstück der Marbacher Straße 211 ist im rückwärtigen Bereich ein neues Mehrfamilienhaus mit 24 Zwei-Zimmer-Wohnungen auf 1.239 Quadratmetern Wohnfläche geplant. Nach Fertigstellung des Gebäudes werden in erster Linie die heutigen Mieter des Vordergebäudes in die neuen Wohnungen einziehen. Im Anschluss wird das Vordergebäude instand gesetzt und steht zur Unterbringung von Obdachlosen zur Verfügung. Sowohl in der Abelstraße als auch in der Marbacher Straße ist der Baubeginn im ersten Quartal 2017 vorgesehen.

Entwicklung der Jägerhofkaserne

Seit über 100 Jahren gehört die Jägerhofkaserne zum Stadtbild Ludwigsburgs. Die beiden Gebäudeflügel zur Hindenburgstraße und zur Jägerhofallee wurden um die letzte Jahrhundertwende errichtet. In den 1930er-Jahren kamen Zwischenbauten dazu, und die alte Backsteinfassade verschwand hinter Putz. Nach verschiedenen Nutzungen ist das Areal seit rund zehn Jahren unbewohnt und fristet ein Dasein als innerstädtische Brachfläche, die heute ein vielversprechendes Entwicklungspotenzial bietet.

Nachdem zunächst von einem Abriss der Gebäude die Rede war, spricht die mittlerweile attestierte gut erhaltene Bausubstanz für den Erhalt der historischen Gebäude, die durch Umbau und ergänzende Neubauten gestaltet werden können. Nach realistischen Schätzungen könnten hier neben Gewerbe- und Büroflächen bis zu 170 Wohnungen entstehen. Noch gehört das Areal dem Bund, doch die Wohnungsbau Ludwigsburg arbeitet mit verschiedenen Gremien intensiv an einer nachhaltigen Entwicklung, die derzeit die Schaffung von bis zu 90 geförderte Wohnungen zuzüglich weiterer Wohn- und Gewerbeflächen vorsieht. Abgesehen von einer Verbesserung des Angebots von bezahlbarem Wohnraum hätte dieser konzeptionelle Ansatz den Vorteil, dass der Kaufpreis des Areals vom Bund pro eingerichtete Sozialwohnung um 25.000 €* gesenkt wird. Die WBL wird sich mit Nachdruck für ein städtebaulich sinnvolles Konzept mit einem bedarfsgerechten Wohnraumangebot einsetzen.

**Quelle: LKZ 16.03.2016*

Zukunftsfähige Bauformen

Die Kernaufgabe der Wohnungsbau Ludwigsburg, adäquaten Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen, wird von vielen äußeren Faktoren beeinflusst. Ein wesentlicher Punkt ist neben der begrenzten staatlichen Förderung und den strikten gesetzlichen Auflagen von Landesbauordnung und Energiegesetzgebung vor allem der immense Anstieg der Baupreise in den letzten Jahren. Entsprechend schwierig ist die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in gutem Standard. Doch wie lassen sich die Baupreise unter Beibehaltung guter Wohnqualität senken?

Die WBL engagiert sich auch in diesem Bereich für tragfähige Lösungen. Im März 2016 wurde eine innovative Modernisierung in der Karl-Dieter-Straße 24 in Pflugfelden abgeschlossen, die Teil des EU-Forschungsprojekts iNSPiRe ist. In vierjähriger Laufzeit wurden dabei kosten- und zeitoptimierte Sanierungspakete für die energetische Gebäudemodernisierung entwickelt, die heute an ausgewählten Gebäuden in Madrid und Ludwigsburg demonstriert werden. Die energietechnische Innovation liegt darin, dass vorgefertigte Fassaden- und Dachelemente inklusive Dämmung, neuer

Fenster sowie der Gebäudetechnik samt Versorgungsleitungen auf die bestehende Hausfassade und das Dach aufgesetzt werden. Neben dem Einsatz ressourcenschonender Werkstoffe und neuester Energietechnik für die Versorgungskreisläufe hat diese Sanierungsform große Vorteile. Der Eingriff in das Bestandsgebäude selbst ist gering und damit wenig störend für die Bewohner. Vor allem aber werden sich langfristig die Baukosten aufgrund der seriellen Vorfertigung der aufsetzbaren Elemente sowie der vergleichsweise kurzen Bauzeiten erheblich reduzieren.

Gemeinsam beschäftigen sich Stadt Ludwigsburg und WBL derzeit mit ähnlich effektiven Verfahren für den Neubau. Dabei wird geprüft, ob und wie modulare Bausysteme – beispielsweise aus vorgefertigten Holzkonstruktionen – künftig für den Geschosswohnungsbau eingesetzt werden können. Sie sollen es in hoher Qualität und energieeffizient ermöglichen, die Baupreise durch serielle Vorproduktion langfristig günstiger zu gestalten. Um diese Entwicklung voranzutreiben, besteht ein konstruktiver Austausch mit Herstellern, Forschungseinrichtungen und weiteren Städten. Gute Beispiele in europäischen Nachbarländern zeigen bereits, dass serielles Bauen einen attraktiven Wohnungsbau in qualitätvoller Architektur und mit hoher Funktionalität zulässt. Die Wohnungsbau Ludwigsburg sieht gute Chancen in dieser Entwicklung, denn serielles Bauen erleichtert die Herstellung hochwertiger Geschossbauten in verkürzten Bauzeiten und schafft so gute Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen.



Karl-Dieter-Straße 24: Im Rahmen des EU-Forschungsprojekts iNSPiRe wurde mit vorgefertigten Fassadenelementen saniert. Architektur: Kelzenberg + Jahnke



Angebote im Wohnumfeld

Über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus widmet sich die WBL der Aufgabe, die Lebensqualität in den städtischen Quartieren zu steigern. So gestaltet und begleitet sie auch Lösungen für das Wohnumfeld ihrer Mieter, Kunden sowie der Stadtteilbewohner.

Ein gutes Beispiel ist das neue Stadtteilzentrum in der Karl-Massa-Straße 3. In den ehemaligen Geschäftsräumen der Wohnungsbau Ludwigsburg befinden sich jetzt das Stadtteilbüro Eglosheim sowie das Café KarMa, das ein offener Treffpunkt für das Zusammenleben von Generationen und Nationen ist. Mit dem Fachbereich Bürgerschaftliches Engagement und Soziales der Stadt Ludwigsburg entstand die Konzeption dieses zentralen Ortes, der Raum für ein niederschwelliges, gutnachbarschaftliches und soziales Miteinander der Stadtteilbewohner bietet. Unter dem Motto „Menschen treffen – Freunde finden“ eröffnete das Café KarMa im Januar 2016. Das Herzstück des neuen Stadtteilzentrums steht jedem offen und wird von der Bevölkerung begeistert angenommen.

Das Angebot reicht vom günstigen Mittagstisch über interkulturelle Kochtreffs bis zum inklusiven Nachmittagscafé. Ehrenamtliche bieten mit der Einrichtung „LoKo“ lösungsorientierte Mediation zu Nachbarschaftskonflikten an. Darüber hinaus gibt es Bildungsofferten für alle Generationen und Nationen, darunter Bildungspatenschaften für Kinder, der Deutschkurs „Mama lernt mit“ sowie das Training „Medien im Alter“. Die Angebote werden laufend bedarfs- und interessenorientiert ausgebaut. Die WBL hat gerne zur Entstehung des Café KarMa in Eglosheim beigetragen und unterstützt diese Institution auch weiterhin finanziell, denn als Treffpunkt für menschliche Begegnungen ist dieser Ort ein entscheidender Beitrag für eine integrative Stadteilkultur. Wohnraum schaffen in Neubau und Bestand, Modelle gestalten für bezahlbares Wohnen, Innovationen fördern für das Bauen der Zukunft und Angebote etablieren für ein gutes Miteinander in der Stadt: Diese Leistungen zeigen die Bandbreite, mit der die Wohnungsbau Ludwigsburg für das Wohnen von heute und morgen gute Lösungen entwickelt.

SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

INTERKULTURELLES FEST
WISSENSZENTRUM LEA LUDWIGSBURGER
MEHRGENERATIONENHAUS STADT LUDWIGSBURG
LUDWIGSTAFEL E. V.

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
1. TANZCLUB LUDWIGSBURG
FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E. V.

KULTUR

MUSIKVEREIN OSSWEIL E. V.
FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM WEIHNACHTSKONZERT
KSK MUSIC OPEN
OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG
NATURVISION FILMFESTIVAL LUDWIGSBURG
LUBU BEATZ
SCALA KULTUR GGMBH

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 2015

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist ein modernes Dienstleistungs- und Stadtentwicklungsunternehmen. Die immobilienwirtschaftlichen Betätigungsfelder bestehen aus der Hausbewirtschaftung, der WEG-Verwaltung, der Projektentwicklung sowohl für Neubauvorhaben als auch in der Stadtentwicklung und dem Film- und Medienzentrum. Der Wohnungsbestand beschränkt sich bisher 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, besonders 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 mittlerem und geringem Einkommen, dem Angebot besonderer Wohnformen („Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“) und der 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 entsprechende Auftragsvergaben, das Angebot von günstigen Büroflächen für Start-up-Unternehmen der Film- und Medienbranche, das gezielte Sponsoring diverser Einrichtungen sowie die Unterstützung der Kultur.



B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschlands Wirtschaft ist 2015 dank staatlichen und privaten Konsums solide gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,7 % (Vorjahr 1,6 %) zu. Damit lag der Zuwachs im zweiten Jahr in Folge über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trug mit einem Wachstum von 1,3 % zu dieser Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche bei.

Die baden-württembergische Wirtschaft präsentierte sich krisenresistent. Trotz der Ereignisse wie die griechische Schuldenkrise, der wirtschaftlichen Abschwächung in den Schwellenländern und der Flüchtlingskrise zeigte sich die Südwestwirtschaft davon unbeeindruckt. So stieg im ersten Halbjahr 2015 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 3,1 %, was im Bundesländervergleich einen Spitzenwert darstellt. Im zweiten Halbjahr ließ die wirtschaftliche Dynamik jedoch deutlich nach. Für das Gesamtjahr rechnet man allerdings mit einer Steigerung von 2 %, was über dem bundesdeutschen Wert liegt.

„Made in Germany“ war 2015 so gefragt wie noch nie. Waren im Gesamtwert von 1.195,8 Milliarden € wurden ins Ausland transferiert. Gleichzeitig ist Deutschland als rohstoffarmes Land auch auf Importe angewiesen – vor allem im Energiebereich. Die importierten Waren erreichten einen Wert von 948,1 Milliarden €. Daraus ergab sich ein neuer Rekordüberschuss bei der Handelsbilanz von 247,7 Milliarden €.

Diese enorme Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2015 von rund 43,0 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit setzt sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist historisch günstig. Mit 2,681 Millionen war die Zahl der Erwerbslosen im Dezember so niedrig wie seit 24 Jahren nicht in diesem Monat. Die durchschnittliche Quote lag bei 6,4 %.

Mit rund 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Ludwigsburg selbst zählt 50.472 (Vorjahr 48.850) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.



Am Sonnenberg 3: Das „Fair Wohnen“-Modell der Wohnungsbau Ludwigsburg am Sonnenberg hat sich bestens etabliert. Architektur: Project GmbH

Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeichneten sich durch ihre große Leistungsfähigkeit und ihr hohes innovatives Niveau aus. Fortschritt hat im Land der „Tüftler und Schaffer“ Tradition. 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.

Riesige Nachfrage und ein immer knapperes Angebot ließen die Preise und Kosten für Eigentums- und Mietwohnungen in der Metropolregion Stuttgart nahezu explodieren. So stieg von Herbst 2009 bis Herbst 2015 das Kaufpreinsniveau bei den Eigentumswohnungen im Bestand in Stuttgart um 34,7 %. Angesichts der steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen aufgrund der Binnen- und Außenwanderung ist in der Landeshauptstadt mit einem weiteren Anstieg des Wohnraumbedarfs zu rechnen. Dieser Nachfrageüberhang wird sich auch entsprechend auf Ludwigsburg auswirken.

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

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes ist die Inflationsrate durchschnittlich um 0,2 % gestiegen. Damit war der Anstieg deutlich niedriger als 2014 (0,9 %) und 2013 (1,3 %). Der Preisverfall für Heizöl und Kraftstoffe drückte die Teuerungsrate nach unten. So sank der Heizölpreis im Jahresdurchschnitt um 21,9 %. Auch bei den Kraftstoffen gaben die Preise erheblich nach (minus 7,8 %). Bei anderen Energiearten waren dagegen die durchschnittlichen Änderungen moderater. Der Preis für Fernwärme stieg um 0,3 %, während der Strompreis im Jahresdurchschnitt nahezu unverändert blieb (0,1 %). Etwas nachgegeben haben dagegen der Gaspreis (minus 0,6 %) und der Preis für Brennholz bzw. Holzpellets (minus 0,5 %).



Hauptstraße 180: Die 23 barrierefrei erschlossenen Wohnungen des KfW-70-Effizienzhauses wurden 2015 von der WBL an die Eigentümer übergeben. Architektur: ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart GBR

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN VORJAHRE	FERTIG- STELLUNGEN 2015	ÜBERHANG
Weinbergblick 5	WE	2013	21	0	21	0
	TG	2013	16	0	16	0
	ST	2013	8	0	8	0
Bietigheimer Straße 17/ Laufgasse 2	WE	2013	10	0	10	0
	ST	2013	3	0	3	0
GESAMT	WE		31	0	31	0
	TG		16	0	16	0
	ST		11	0	11	0
	GE		0	0	0	0

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

Alle fertiggestellten Einheiten wurden 2015 vermietet.

2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN VORJAHRE	FERTIG- STELLUNGEN 2015	ÜBERHANG
Wilhelmstraße 29	WE	2014	3	0	1	2
	TG	2014	8	0	6	2
	GE	2014	1	0	1	0
Hauptstraße 181 + 181/1	WE	2013	23	0	23	0
	TG	2013	23	0	23	0
	ST	2013	5	0	5	0
Alt-Württemberg-Allee 2-4	WE	2014	29	0	16	13
	TG	2014	31	0	12	19
GESAMT	WE		55	0	40	15
	TG		62	0	41	21
	ST		5	0	5	0
	GE		1	0	1	0

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

Alle Fertigstellungen konnten an die Käufer übergeben werden.

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 konnten drei im Vorjahr und zehn im Berichtsjahr übergeben werden. Zum Bilanzstichtag waren lediglich noch vier Garagenstellplätze im Bestand. Die Geschäftstätigkeit wird voraussichtlich 2017 eingestellt.



Bietigheimer Straße 17: Das kernsanierte Bestandsgebäude samt Anbau bietet Wohnraum für kinderreiche Familien.
Architektur: Michael Schelle Architekten

2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2014	2.308	152.678	160	28.534
Zugänge im Jahr 2015				
durch eigene Baumaßnahmen	31	2.708	0	0
durch Kauf	0	0	1	460
durch neue Flächenaufteilung	0	0	0	20
Abgänge im Jahr 2015				
durch Veräußerung	19	1.501	0	0
durch Abbruch	16	1.617	0	0
durch neue Flächenaufteilung	0	16	11	0
BESTAND AM 31.12.2015	2.304	152.252	150	29.014

Die Zugänge betreffen 21 Mietwohnungen im Weinbergblick 5 und zehn Wohnungen in der Bietigheimer Str. 17 und Laufgasse 2. Zugekauft wurde eine gewerbliche Einheit in der Netzestr. 9. Bei der Privatisierung von Bestandswohnungen konnten 19 Einheiten verkauft werden, die sich auf die Südstadt (4 Einheiten), Grünbühl/Sonnenberg (3 Einheiten) und Eglosheim (12 Einheiten) verteilen.

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2015	0	0	70	9.743

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 31.12.2015	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 152 Mietverträge abgeschlossen. Davon wurden 30 Wohnungen erstmalig vermietet und 122 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln wiederbelegt. Darüber hinaus wurden der Stadt Ludwigsburg 22 Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind, vorübergehend für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung gestellt.

Aus dem Gesamtbestand sind 638 Wohnungen für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Hierin sind sowohl öffentlich oder kommunal geförderte als auch freiwillig durch die WBL subventionierte Wohnungen enthalten. Zudem enthält das „Fair Wohnen“-Modell 75 Wohnungen, von denen derzeit 34 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden.

Die durchschnittliche Kaltmiete liegt 2015 bei 6,69 €/m², die der preisgedämpften Wohnungen bei 5,82 €/m² und somit deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird.



Weinbergblick 5: Mit zehn seniorengerechten Wohnungen ging das „Wohnen Plus“-Modell der WBL 2015 an den Start. Architektur: Ackermann+Raff GmbH & Co. KG

2.3 Interessentendatei/Vermietung

Zum Jahresende 2015 hatte die WBL 1.363 Anfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 1.499). Die Nachfrage verteilt sich mit 58 % (Vorjahr 46 %) auf den Bereich der sozial gebundenen und mit 42 % (Vorjahr 54 %) auf die frei finanzierten Wohnungen.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Rahmen des Quartierskonzepts der Stadt Ludwigsburg wurden die Gebäude der Reichenberger Str. 1, 3, 5 und 7 mit insgesamt 32 Wohnungen und 1.772,26 m² an das Fernwärmenetz angeschlossen, energetisch modernisiert und neben den üblichen Dämmmaßnahmen auch die Balkone saniert. Die Anpassung der Außenanlagen erfolgte im Frühjahr 2016.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 4,04 Mio. € bzw. 21,10 € pro m² Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Davon entfallen 1,62 Mio. € auf die Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 1,99 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,43 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2015 insgesamt 47 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit 939 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 400 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2015 wurden sieben Wohn- und 17 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:

	2015 T€	2014 T€
Umsatzerlöse	32.039	18.772
Bestandsveränderungen	-6.276	6.002
Sonstige betriebliche Erträge	1.966	1.610
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.473	13.517
Personalaufwand	2.251	2.072
Abschreibungen	3.450	3.649
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.327	1.223
Erträge aus Beteiligungen	203	8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	49	104
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.055	2.164
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.425	3.871

Gute Verkaufserlöse im Bauträgergeschäft, Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit sowie den anderen Lieferungen und Leistungen ließen die gesamten Umsatzerlöse auf 32.039 T€ ansteigen.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Erlöse aus dem Bauträgergeschäft beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden im Wesentlichen der Verkauf von Bestandswohnungen (Berichtsjahr 19 Einheiten/Vorjahr 17) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich auf 12.473 T€ reduziert. Die Ursache dafür sind rund 1.405 T€ geringer angefallene Aufwendungen für

Verkaufsgrundstücke. Hingegen sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um rund 200 T€ und aus anderen Lieferungen und Leistungen um rund 150 T€ gestiegen.

Die 2014 erfolgte Sonderabschreibung für den Wohnblock 18 am Sonnenberg über rund 350 T€ ist deutlich höher als die Veränderung der Abschreibung im laufenden Jahr durch Zu- und Abgänge.

Die Erträge aus Beteiligungen stammen aus der GbR Sonnenberg, wie unter Punkt 2.1.3 bereits dargestellt wurde. Tilgungen bei den Darlehen, eine Teilrückzahlung von verzinsten Verbindlichkeiten und das nach wie vor niedrige Zinsniveau wirkten sich positiv auf die Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus.

Der erreichte Jahresüberschuss 2015 von 5,58 Mio. € liegt um rund 1,1 Mio. € über dem Planansatz. Im Soll-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Während sich die Abweichungen bei den Bestandsverkäufen und Verkäufen aus dem Bauträgergeschäft nahezu ausgleichen, trugen hauptsächlich die Zunahme der Sollmieten, geringere Aufwendungen beim Bestandserhalt und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die Erträge aus der GbR Sonnenberg zur positiven Abweichung bei.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.



3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2015
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.906
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	2.132
Auszahlungen (-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-3.271
Erhaltene Zinsen	44
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.095
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.291
Planmäßige Tilgungen (-)	-2.862
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. und Darlehensrückzahlungen (-)	-2.613
Gezahlte Zinsen	-2.051
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.235
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.576
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.059
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.635

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,1 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 6,1 % auf hohem Niveau. Die in Vorjahren getätigten Investitionen im Bauträgergeschäft bildeten die Voraussetzung für die guten Verkaufserlöse im Berichtsjahr. Dies erhöhte im Wesentlichen den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 13,9 Mio. €. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 0,9 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen stehen entsprechend langfristige Mittel aus der Valutierung von Darlehen gegenüber. Für die Modernisierungsaufwendungen wurden KfW-Mittel in Anspruch genommen. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wurde über Eigenmittel finanziert. Die außerplanmäßigen Tilgungen 2015 enthalten die Rückzahlung eines Kassenkredits in Höhe von 2,4 Mio. €.

Die im Plan 2015 vorgesehenen Investitionen für den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen in Höhe von rund 6,0 Mio. € wurden mit 5,5 Mio. € nahezu erreicht. Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen Kassenkrediten zur Verfügung.



3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	173.389 T€	171.908 T€	166.774 T€
Anlagevermögen	149.353 T€	150.069 T€	146.301 T€
Umlaufvermögen	23.910 T€	21.717 T€	20.342 T€
Eigenkapital	92.046 T€	86.469 T€	83.152 T€
Fremdkapital	79.169 T€	84.289 T€	82.420 T€
Flüssige Mittel	12.635 T€	5.059 T€	8.761 T€
Eigenkapitalquote	53,1 %	50,3 %	49,9 %

Planmäßige Abschreibungen in Höhe von rd. 3.450 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. +2.725 T€ führten im Wesentlichen zur geringen Reduzierung des Anlagevermögens. Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken (rd. 5.021 T€), unfertigen Leistungen (rd. 3.027 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 2.719 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 12.635 T€) zusammen.

Der Rückgang beim Fremdkapital ergibt sich aus den planmäßigen Tilgungen und vor allem aus der Rückzahlung eines Kassenkredits an die Stadt Ludwigsburg.

Die deutliche Zunahme der flüssigen Mittel ist auf zahlreiche Bestandsverkäufe, gute Umsätze im Bauträgergeschäft und teilweise auf Investitionsverlagerungen ins Folgejahr zurückzuführen.

Gute Jahresergebnisse der letzten Jahre machten es möglich, die Investitionen mit einem hohen Anteil an Eigenkapital zu finanzieren. Dies führt dazu, dass die Eigenkapitalquote auf rund 53 % gesteigert werden konnte.

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



Gemeinschaftswohnung „Wohnen Plus“: Die Bewohner nutzen zusätzlich zu ihrer Mietwohnung kostenfrei die Gemeinschaftswohnung mit großem Garten und separatem Gästeappartement.

4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren unseres Unternehmens sind:

			2015	2014
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	4,4	3,2
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	6,1	3,8
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,2	1,9
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	86,1	87,3
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	13,9	12,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	36,9	39,1
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	3,2	2,7
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	30,1	29,9
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	12,4	13,4
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	21,10	20,23
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung}}{\text{Sollmieten}}$	%	3,2	3,9
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	4,5	4,7

C. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Viele Ökonomen sehen Deutschland trotz der Abkühlung der Weltkonjunktur auch 2016 auf einem robusten Wachstumspfad. Die Bundesregierung und der Internationale Währungsfonds gehen von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,7 % aus.

Eine wichtige Konjunkturstütze bleibt nach Einschätzung von Ökonomen die Konsumlust der Verbraucher. Der Arbeitsmarkt boomt, und von den Lohnabschlüssen 2016 dürfte dank niedriger Inflation mehr im Portemonnaie bleiben. Das Nürnberger Marktforschungsunternehmen GfK rechnet mit einem Anstieg der privaten Verbraucherausgaben preisbereinigt um 2,0%. Im Vorjahr war der private Konsum um 1,9 % gewachsen. Auch die Milliardengelder von Bund, Ländern und Kommunen zur Bewältigung des Flüchtlingszustroms stützen die Konjunktur.

Die Zeiten stagnierender oder sogar sinkender Arbeitslosigkeit in Deutschland gehen nach Einschätzung von Volkswirten allmählich zu Ende. Zwar zeichnete sich bis zum Jahresende 2015 noch eine stabile Arbeitsmarktlage ab. Aber für das kommende Jahr rechnen die Volkswirte deutscher Großbanken mit leicht steigenden Arbeitslosenzahlen. Sie führen dies vor allem auf den starken Zustrom von Flüchtlingen zurück. Wie stark die hohe Migrantenzahl in der Arbeitslosenstatistik ihren Niederschlag findet, hängt nach ihrer Auffassung auch von der Dauer der Asylverfahren ab. Prognosen für 2016 seien daher schwierig.

Die Nachfrage nach Wohnraum sowohl zur Miete als auch im Eigentum übersteigt nach wie vor das Angebot. Die Zuwanderung durch Asylbewerber aus den Krisengebieten verschärft zusätzlich die Situation. Dies führt dazu, dass Mieter und Immobilienkäufer im kommenden Jahr erneut stärker zu Kasse gebeten werden. Auch der seit 2010 andauernde Preisauftrieb bei Wohnimmobilien wird sich nach Überzeugung von Experten fortsetzen. Auslöser sind begrenzt verfügbares Bauland, ständige Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und Änderungen der HOAI sowie der Landesbauordnung. Diese Rahmenbedingungen machen es geradezu unmöglich, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zunehmend wird es für Menschen auch mit mittlerem Einkommen immer schwieriger, eine Wohnung in den Städten und stadtnahen Randzonen zu bekommen, es sei

denn, sie sind bereit, rd. 50 % ihres Familieneinkommens auszugeben.

Unter diesen Marktbedingungen ist es vorgesehen, rd. 21.515 T€ in den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen zu investieren.

Für bestandserhaltende Maßnahmen steht ein Gesamtbudget von rund 4.500 T€ zur Verfügung. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln.

Für die Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten, die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und die Bauträgertätigkeit werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 21.840 T€ erwartet.

Auf Basis des Wirtschaftsplans und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung ein positives Ergebnis für 2016 von rund 2,0 Mio. €.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Die wesentlichen Sicherungselemente des Risikomanagementsystems der WBL sind 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.





Mathildenstraße 21: Die Architektenkammer Baden-Württemberg verlieh dem Gebäude die Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“. Architektur: Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Hochbau

Hausbewirtschaftung

Die Hausbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der WBL und zugleich finanzielle Basis. Die Mietinteressenten profitieren von den fairen Mietangeboten. Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung erzeugt eine hohe Bindung der Mieter an das Unternehmen.

Das Facility Management des eigenen Wohnungsbestands ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Die WBL hat bereits 2014 im Rahmen einer Portfoliostrategie den Wohnungsbestand in fünf Cluster eingeteilt. Diese Aufgliederung macht es möglich, zielgerichtet bestandserhaltende und energetische Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung wurden dabei sichtbar. Dieses Instrumentarium ist die Grundlage dafür, den Bestand nachfrageorientiert zu erhalten und ihn mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen zukunftsorientiert anzupassen.

Durch das bedarfsgerechte Vermietungsmanagement im Bestand und die gezielten Eigentumsmaßnahmen fördert die WBL eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen. Die Einwohnerzahl von Ludwigsburg nimmt rasant zu. Dies ist bei Weitem nicht nur auf den Flüchtlingsstrom zurückzuführen. Die Barockstadt mit südländischem Flair wird als Wohn- und Arbeitsort stets attraktiver. Zunehmend auch für Interessenten mit gutem Einkommen, die bei der WBL ein passendes Angebot finden können. Eingebettet in der 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.

Trotz der europa- und weltweiten Krisen herrscht immer noch eine allgemein gute Wirtschaftslage, was auch für die gut gefüllten Auftragsbücher der Firmen spricht. Ferner hat die WBL in den letzten Jahren einiges investiert, um kleinteiligere Vermietungen anbieten zu können. Dies mindert das Vermietungsrisiko und macht das Angebot flexibler.

Innerhalb des gewerblichen Portfolios der WBL mit seinen rund 22.000 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.

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.

Mietwohnungsbau/Bauträrgeschäft

Die Kernaufgabe der WBL liegt im Geschosswohnungsbau. Damit die Vermietung fair und bezahlbar bleibt, sind Erlöse aus dem Bauträrgeschäft unumgänglich. Nur so ist es möglich, unter der Maxime der Eigenwirtschaftlichkeit und 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. Im Verlauf dieser Prozesse werden Termine, Kosten und Renditen durch die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter der WBL überwacht. Dies ist unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Fertigstellungen aus dem Mietwohnungsbau wurden unverzüglich vermietet. Alle fertiggestellten Einheiten aus dem Bauträrgeschäft konnten im Berichtsjahr übergeben werden. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die restlichen Einheiten 2016 verkauft werden. Eventuell nicht verkaufte Einheiten können auch in den Bestand übernommen und vermietet werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg ist enorm hoch. Ausgeprägt auch bei den unteren bis mittleren Einkommensgruppen. Das vorhandene Angebot, vor allem im bezahlbaren Segment, reicht schon längst nicht mehr aus. Für die kommenden Jahre wird mit einem weiteren Auseinanderklaffen dieser Schere gerechnet. Hier ist gerade die WBL gefordert, im kommunalen Auftrag dafür Sorge zu tragen, dass ein deutlich größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum entsteht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass innerhalb der nächsten Jahre bis zu 900 zusätzliche preisgebundene Wohnungen in Ludwigsburg erforderlich sind.

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

WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Dieser Geschäftsbereich wird weiter ausgebaut. Durch aktive Bewerbungen 2015 konnten drei neue WEG-Wohnanlagen sowie eine Mietverwaltung für Dritte gewonnen werden. Dies zeigt, dass die WBL von immer mehr Eigentümern auch als Hausverwaltung wahrgenommen wird. Die Eigentümer vertrauen auf die Kompetenz und hohe Sicherheit des Unternehmens und sehen in der WBL einen zuverlässigen Partner für die Verwaltung ihrer Immobilie.

Allgemeine Risiken, die sich aus der Verwaltertätigkeit ergeben können, sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das wesentliche Risiko ist jedoch, dass nach Zeitab-



Ingersheimer Straße 3 und 5: Ein Beispiel des Fitnessprogramms für Bestandsgebäude durch energetische Gebäudemodernisierung. Architektur: Kelzenberg + Jahnke

lauf der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert wird. Die Verwalterbestellungen haben eine maximale Laufzeit von fünf Jahren. Bei 14 Gemeinschaften sind im Berichtsjahr die Bestellungen ausgelaufen. Aufgrund der hohen Zufriedenheit der Eigentümer konnten alle Verträge verlängert werden. Bei rund 70 % 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. Aus der kommunalen Struktur heraus übernimmt sie dabei wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

Für diese herausfordernde Aufgabenstellung kann sich die WBL auf eine gut ausgebildete, motivierte Belegschaft sowie auf ein gut funktionierendes Netzwerk an Geschäftsbeziehungen zu Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene verlassen.

Die WBL verfügt in der Sparte Hausbewirtschaftung über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,69 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 8,36 €/m² ergibt. Unsere gelebte soziale Verantwortung gebietet es, diese Reserve nicht auszuschöpfen.

Das FMZ mit seinen gewerblichen Vermietungen lässt gegenwärtig keine wesentlichen Risiken erkennen. Hin und wieder kommt es jedoch vor, dass ein Mieter teilweise oder auch ganz seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt. In diesen Fällen werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Wie auf dem Wohnungsmarkt ist auch hier die Nachfrage nach Büroflächen, aufgrund der exponierten Lage, des flexiblen Mietangebots und des bestehenden Netzwerks der Firmen vor Ort, höher als das Angebot.

Im Bauträgeregeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine mögliche Kaltmiete. Dies dient im Vorfeld dazu, eventuell nicht verkaufte Einheiten problemlos in den Bestand zur Vermietung zu übernehmen.

Die WEG-Verwaltung ist weiter auf Expansionskurs und trägt einen positiven Beitrag zur Unternehmensleistung bei.

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 bestehen im Wesentlichen aus den kurzfristigen Forderungen und den flüssigen Mitteln. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz ergeben sich die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Risiken daraus sind hauptsächlich das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Bei Prolongationen wurde die Niedrigzinsphase genutzt und das Anlagevermögen weiterhin mittel- bis langfristig mit günstigen Konditionen finanziert. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei Darlehen mit auslaufenden 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 2016

Andreas Veit
Geschäftsführer
Vorsitzender

Konrad Seigfried
Geschäftsführer



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAUFVERMÖGEN	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	■ Software	30.368,00		29.194,00
	■ Geleistete Anzahlungen	0,00	30.368,00	4.469,74
	Sachanlagen			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.138.370,20		104.412.599,06
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.279.534,34		30.957.349,84
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.628.581,13		1.648.166,65
	■ Bauten auf fremden Grundstücken	7.284.163,03		7.621.879,31
	■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.926,45		404.118,47
	■ Anlagen im Bau	293.281,89		4.971.277,25
■ Bauvorbereitungskosten	319.982,93		19.632,85	
■ Geleistete Anzahlungen	0,00	149.322.839,97	0,00	
Anlagevermögen insgesamt			149.353.207,97	150.068.687,17
UMLAUFVERMÖGEN	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
	■ Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.021.010,24		11.315.582,17
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00
	■ Unfertige Leistungen	3.026.954,97		3.008.798,19
	■ Andere Vorräte	108.186,36		116.710,37
	■ Geleistete Anzahlungen	398.945,78	8.555.097,35	439.189,80
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	■ Forderungen aus Vermietung	181.631,80		293.621,40
■ Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	625.625,93		339.802,22	
■ Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.702,43		21.480,48	
■ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.807,75		7.961,66	
■ Forderungen gegen Gesellschafter	396.205,10		36.708,82	
■ Sonstige Vermögensgegenstände	1.491.338,69	2.719.311,70	1.079.049,96	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
■ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.635.491,07		5.058.571,32	
■ Bausparguthaben	0,00	12.635.491,07	0,00	
Rechnungsabgrenzungsposten				
■ Geldbeschaffungskosten	13.807,05		17.751,91	
■ Andere Rechnungsabgrenzungsposten	112.242,48	126.049,53	103.712,00	
Bilanzsumme			173.389.157,62	171.907.627,47

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	39.019.039,57		35.702.260,29
	■ Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	44.768.725,43	3.016.385,86
	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen			
Bilanzgewinn				
■ Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	5.577.257,84	5.577.257,84	3.316.779,28	
Eigenkapital insgesamt		92.045.983,27	86.468.725,43	
RÜCKSTELLUNGEN	■ Steuerrückstellungen	504.064,00		195.669,43
	■ Sonstige Rückstellungen	1.052.383,52	1.556.447,52	247.603,37
VERBINDLICHKEITEN	■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.518.126,16		54.820.916,72
	■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.430.620,60		12.429.061,31
	■ Erhaltene Anzahlungen	5.854.629,06		4.494.260,70
	■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.120.865,01		1.996.900,42
	■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	519,82		0,00
	■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.177.775,31		10.425.261,71
	■ Sonstige Verbindlichkeiten	66.798,95	79.169.334,91	122.574,24
	davon aus Steuern (21.335,09 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00 €)			(48.567,16)
Rechnungsabgrenzungsposten	617.391,92	617.391,92	706.654,14	
Bilanzsumme		173.389.157,62	171.907.627,47	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2015 bis 31.12.2015)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
■ a) aus der Hausbewirtschaftung	18.975.636,52		18.281.944,94
■ b) aus Verkauf von Grundstücken	12.357.308,90		0,00
■ c) aus Betreuungstätigkeit	216.740,16		181.166,20
■ d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	489.595,27	32.039.280,85	308.871,98
Erhöhung oder Verminderung des Bestands			
■ an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.276.415,15	6.001.675,57
Sonstige betriebliche Erträge		1.965.607,18	1.610.298,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
■ a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.714.666,63		7.513.308,81
■ b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.427.859,23		5.821.931,68
■ c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	330.197,08	12.472.722,94	181.721,97
Rohergebnis		15.255.749,94	12.866.994,69
Personalaufwand			
■ a) Löhne und Gehälter	1.765.840,13		1.630.773,39
■ b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	485.429,72	2.251.269,85	441.725,58
■ davon für Altersversorgung (144.158,93 €)			(127.922,41)
Abschreibungen			
■ a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.449.856,89		3.649.272,71
■ b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		3.449.856,89	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.327.054,58	1.222.862,32
Erträge aus Beteiligungen	203.295,08		8.156,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.552,92	251.848,00	104.162,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.054.857,14		2.163.785,21
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	2.054.857,14	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.424.559,48	3.870.894,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	429.246,38		156.440,46
Sonstige Steuern	418.055,26	847.301,64	397.674,26
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		5.577.257,84	3.316.779,28

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Jahr 2015 wurde mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen. Dieser Erfolg gebührt in erster Linie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich dafür weit über das normale Maß hinaus persönlich engagiert haben. Für diesen enormen Einsatz bedankt sich die Geschäftsführung ganz herzlich.

Ebenso gilt der Dank den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt Ludwigsburg mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die fachliche, sachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Verfolgung unserer sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ziele.

An dieser Stelle möchten wir uns auch bei unseren Mietern, Wohnungskäufern, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern sowie allen weiteren Geschäftspartnern und Institutionen bedanken.

Nur durch das konstruktive Zusammenspiel aller Beteiligten konnten die gesetzten Ziele der WBL erfolgreich umgesetzt werden.

Herzlichst,



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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf drei 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 zehn bzw. 20 Jahren, Müllcontainer- und Stellplätze auf eine Nutzungsdauer von 19 Jahren und eine Lagergarage 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 sieben Jahren angesetzt. Die Mülleinhausung im FMZ wird auf 20 Jahre abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei 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 fünf 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 Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.



C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel unter Ziffer 7 entnommen werden.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 3.026.954,97 € (Vorjahr 3.008.798,19 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	841.256,79	979.504,72
Gesamtbetrag	841.256,79	979.504,72

4. Das Stammkapital beträgt 41.000.000,00 €.

5. 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	35.702.260,29	3.316.779,28	0,00	39.019.039,57
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	41.451.946,15	3.316.779,28	0,00	44.768.725,43

6. Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Steuern mit 505 T€ und noch anfallende Baukosten mit 860 T€ zusammen.

7. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände	228.305,54	20.315,49	6.298,81	
Sachanlagen				
■ Grundstücke mit Wohnbauten	149.414.403,74	172.228,76	1.371.639,40	5.287.105,79
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.443.805,50	1.073.536,61	6.098,34	
■ Grundstücke ohne Bauten	1.648.166,65	44,00		980.370,48
■ Bauten auf fremden Grundstücken	9.945.445,66	14.335,61		
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	870.996,63	100.467,77	14.139,59	
■ Anlagen im Bau	4.971.277,25	1.589.480,91		-6.267.476,27
■ Bauvorbereitungskosten	19.632,85	300.350,08		
	203.313.728,28	3.250.443,74	1.391.877,33	0,00
Anlagevermögen insgesamt	203.542.033,82	3.270.759,23	1.398.176,14	0,00

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAM 31.12.2015 €	DAVON	
		RESTLAUFZEIT	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.518.126,16	2.423.557,41 (2.228.006,42)	10.400.663,05
■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.430.620,60	598.440,71 (2.998.440,71)	2.393.762,84
■ Erhaltene Anzahlungen	5.854.629,06*	5.854.629,06* (4.494.260,70*)	0,00*
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.120.865,01	23.212,86 (139.568,95)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	519,82	519,82 (0,00)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.177.775,31	2.998.094,83 (4.213.643,38)	4.179.680,48
■ Sonstige Verbindlichkeiten	66.798,95	66.798,95 (122.574,24)	0,00
Gesamtbetrag	79.169.334,91	11.965.253,64 (14.196.494,40)	16.974.106,37

* nur zur Verrechnung

Umgliederungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		211.954,22	30.368,00	23.611,23
14.395,72		46.378.124,41	107.138.370,20	2.206.267,53
-6.113,38		6.225.596,05	31.279.534,34	742.603,45
			2.628.581,13	
		2.675.618,24	7.284.163,03	352.051,89
		578.398,36	378.926,45	125.322,79
			293.281,89	
			319.982,93	
8.282,34	0,00	55.857.737,06	149.322.839,97	3.426.245,66
8.282,34	0,00	56.069.691,28	149.353.207,97	3.449.856,89

DAVON

GESICHERT

über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
41.693.905,70	8.538.143,33	Bürgschaft
	45.199.939,38	Grundpfandrecht
6.438.417,05		Bürgschaft
		Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
2.097.652,15	2.097.652,15	Bürgschaft
0,00	0,00	
0,00		
0,00	0,00	
50.229.974,90	10.635.795,48 45.199.939,38	Bürgschaft Grundpfandrecht

(Vorjahreswerte hell)

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	1.587.690,99	1.210.967,79
Auflösung von Rückstellungen	15.408,30	11.456,84
Auflösung von Wertberichtigungen	68.427,40	104.894,09
Erträge früherer Jahre	30.057,61	31.663,82
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 113.893,31 € (VJ: 148.014,75 €) enthalten.	1.701.584,30	1.358.982,54

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	196.078,04	148.216,63
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 14.737,96 € (VJ: 94,20 €) enthalten.	196.078,04	148.216,63

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

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 3.532.000,00 € (Vorjahr 3.842.000,00 €). 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) 2.052.000,00 € (Vorjahr 7.867.000,00 €).
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	17,25	8,25
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	6,00	0,00
	26,25	10,25

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015 waren insgesamt drei Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2015 ist ein Ausbildungsverhältnis ausgelaufen, und am 01.09.2015 begann ein neues Ausbildungsverhältnis. Die Auszubildenden sind in den angegebenen Zahlen nicht enthalten.

5. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 8.534,80 €.

6. Zum Bilanzstichtag bestanden die folgenden Forderungen und Verbindlichkeiten mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Angaben in T€	Forderungen	Verbindlichkeiten
Aufsichts- und Gemeinderäte	0,00	7.620,00
Gesellschafter	1.073.179,14	34.572.425,66
Sonstige	98.952,14	109.395,29

7. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 17.615 €. Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht. Für sonstige Beratungsleistungen 5.405 €.
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 31.12.2015 700.000,00 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2015 419.979,63 €

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

Mitglieder der Geschäftsführung:

Andreas Veit

Geschäftsführer, hauptamtlich

Konrad Seigfried

Geschäftsführer, nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Werner Spec, Oberbürgermeister, Vorsitzender

Elke Kreiser, Industriekauffrau, stellv. Vorsitzende

Maik Stefan Braumann, Architekt

Eberhard Daferner, Diakon

Edith Habertzeth-Grau, Versicherungskauffrau

Armin Haller, Werbemittelhändler

Johann Heer, Sonderschullehrer

Ulrich Kiedaisch, Stadtkämmerer

Oliver Kube

Margit Liepins, kfm. Angestellte

Volker Lutz, Bäcker

Gabriele Moersch, Textiltechnikerin

Bernhard Remmele, Bäcker

Dr. Heinz-Werner Schulte, Sparkassendirektor

Laura Wiedmann, Bildungsmanagerin

Ludwigsburg, den 31. März 2016

Die Geschäftsführung



Andreas Veit
Vorsitzender

Konrad Seigfried

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 2015 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 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 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 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 29. April 2016

HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

Beck
Wirtschaftsprüfer



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung stets zeitnah und umfassend über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage und Entwicklung der Gesellschaft haben, informiert. Er hat die Geschäftsführung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften überwacht und beratend begleitet. In insgesamt sechs Sitzungen, davon eine gemeinsam mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung, wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Ab 01.07.2015 wurde der Erste Bürgermeister der Stadt Ludwigsburg, Herr Konrad Seigfried, der auch Sozial- und Ordnungsdezernent ist, zum weiteren Geschäftsführer und Herr Andreas Veit zum ersten Geschäftsführer bestellt. Diese Weichenstellung stärkt nicht nur die Geschäftsführung, sondern gewährleistet eine enge Verzahnung der Gesellschaft mit der Stadtverwaltung. Zudem zeigt diese Entscheidung, welchen Stellenwert der Sicherstellung von preiswertem Wohnraum für sozial benachteiligte Schichten beigemessen wird.

Die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für viele Bevölkerungsgruppen, vor allem aber von preiswertem Wohnraum auch für die unteren Einkommensgruppen war und ist eine wichtige Aufgabe der WBL. Diese Herausforderung wurde angenommen und wichtige Voraussetzungen bereits im Jahr 2015 geschaffen. Jetzt kommt es aber darauf an, auf der Grundlage der bisherigen Planungen die anstehenden Vorhaben schnellstmöglich zu verwirklichen.

Die investiven Beratungen befassten sich im Wesentlichen mit dem Ankauf der Jägerhofkaserne, dem Bau von Asylbewerberunterkünften, der vertiefenden Planung zur Punktbaubebauung am Sonnenberg Süd-West und der Entwicklung des von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworbenen Wohngebietes in Grünbühl.

Auch die Beratungen und entsprechenden Beschlussfassungen zum Wirtschaftsplan 2016 mit einem Instandhaltungsvolumen von 4.500 T€ und geplanten Ausgaben von 25.990 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 Haushaltsgrundsät-



Werner Spec
Oberbürgermeister, Vorsitzender

zegegesetzt 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 01. Juni 2016 beraten und beschlossen. Im Namen des Aufsichtsrats möchte ich den Geschäftsführern, dem Prokuristen und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meine Wertschätzung für den wiederum erfolgreichen Einsatz und die geleistete Arbeit des vergangenen Jahres ausdrücken.

Nachdem im Herbst 2014 acht Aufsichtsratsmandate neu besetzt wurden, danke ich diesen Mitgliedern für ihre rasche, sachliche und fachliche Einarbeitung in die umfangreichen Themenbereiche der Gesellschaft. Ebenso gilt der Dank den langjährigen Mitgliedern, die stets mit ihrer Erfahrung zu den richtigen Weichenstellungen beigetragen haben. Der persönliche Einsatz und das entgegengebrachte Vertrauen aller Mitglieder waren abermals Basis für die gute Zusammenarbeit.

Ludwigsburg, den 02. Juni 2016



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, Dietmar Strauß, shutterstock

Druck, Auflage 300

Ungeheuer & Ulmer, Ludwigsburg

Papier

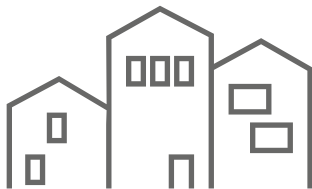
LuxoSatin, FSC®-zertifiziert

Stand

Juni 2016



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

