

**WIR  
REALISIEREN  
KONZEPTE**

Für dringend benötigten Wohnraum.

# KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

## SITZ

Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg  
Telefon: (07141) 910-3800  
Telefax: (07141) 910-3890  
Mail: [info@wb-lb.de](mailto:info@wb-lb.de)  
Web: [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)  
[www.wbl-hausverwaltung.de](http://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

<b>INNOVATIV – FAIR – BEZAHLBAR. ANSPRUCH UND WIRKLICHKEIT DES GUTEN WOHNENS</b> .....	4
<b>VORWORT</b> .....	5
<b>WEGE AUS DER WOHNUNGSNOT – WOHNBAUOFFENSIVE UND MODULARES BAUEN IN SERIE</b> .....	6
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE – ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT .....	9
<b>LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016</b>	
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 .....	13
2.2.1 Bestände .....	13
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. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT .....	20
1. PROGNOSEBERICHT .....	20
2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT .....	20
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN .....	23
<b>BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016</b> .....	24
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	26
<b>DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG</b> .....	27

<b>ANHANG</b> .....	28
A. ALLGEMEINE ANGABEN .....	28
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	28
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	29
D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	32
E. SONSTIGE ANGABEN .....	32
F. ORGANMITGLIEDER.....	33
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	34
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b> .....	35
<b>IMPRESSUM</b> .....	36

## INNOVATIV – FAIR – BEZAHLBAR ANSPRUCH UND WIRKLICHKEIT DES GUTEN WOHNENS

„Die beste Freude ist wohnen in sich selbst“, schwärmte einst Johann Wolfgang von Goethe. Ein schöner Gedanke, doch wie sähe dieses Wohnen in sich selbst ohne vier Wände und ein reales Dach über dem Kopf aus? Die Freude würde zweifellos nicht lange anhalten. Denn Wohnen gehört zu den menschlichen Grundbedürfnissen wie Nahrung und Kleidung. Nicht wenige soziale Initiativen und Organisationen fordern deshalb die Anerkennung des Wohnens als Menschenrecht.

Die Weltgesundheitsorganisation definiert Wohnen als „die Verbindung von Wohnunterkunft, Zuhause, unmittelbarem Wohnumfeld und Nachbarschaft“, und die Erfüllung dieser Kriterien setzt weit mehr voraus als ein Dach über dem Kopf. Nach dieser Erklärung umfasst Wohnen den individuellen Rückzugsort genauso wie die soziale Heimat im Wohnquartier und ist damit wesentlicher Ankerpunkt der persönlichen Identität.

Auch in der nachhaltigen Stadtentwicklung setzt man auf eine ausgeglichene Verbindung von bedarfsgerechtem Wohnraum bei einem ausreichenden Versorgungsangebot und guter sozialer Infrastruktur. Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Ludwigsburg hat die WBL in den letzten Jahren markante Zeichen gesetzt, und zwar sowohl als Bauherr von Neubauprojekten und Bestandmodernisierung als auch als innovativer Konzeptlieferant mit den Modellen „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“. Darüber hinaus wurden integrative Projekte wie beispielsweise das Café KarMa im Stadtteilbüro Eglosheim aus der Taufe gehoben. Und ganz selbstverständlich tritt man an jedes neue Entwicklungsprojekt mit einer ganzheitlichen Betrachtungsweise heran, wie die aktuellen Planungen für das Quartier Grünbühl-West belegen.

Die erreichten Fortschritte auf der einen Seite mindern jedoch nicht die Dringlichkeit, mit der die Herausforderungen der zunehmenden Urbanisierung anzupacken sind. Seit Jahren wächst in Deutschlands Städten die Wohnungsnot, vor allem in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen. Im Dezember 2016 meldete SPIEGEL ONLINE, dass in Deutschland aktuell 850.000 Wohnungen fehlen. Und die Onlineausgabe der ZEIT berichtete im Februar 2017, dass nach Einschätzung des Bauministeriums, der Bauwirtschaft und des Mieterbundes pro Jahr 350.000 bis 400.000 Wohnungen entstehen müssten, um der aktuellen Nachfrage gerecht zu werden. Etwa 80.000 davon müssten Sozialwohnungen sein, damit der Bestand an erschwinglichem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten nicht weiter zurückgeht.

Die Interessentendatei der Wohnungsbau Ludwigsburg bestätigt mit 1.200 Wohnungssuchenden die angespannte Wohnungslage. Aktiv begegnet das Unternehmen diesem dringlichen Bedarf derzeit mit einer umfangreichen Wohnbauoffensive sowie mit der progressiven Entwicklung eines groß angelegten Projekts für modulares Bauen in Serie.



# VORWORT

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

mit diesem Geschäftsbericht legen wir erneut eine positive Bilanz mit geordneter Finanz- und Vermögenslage – nach einem ereignisreichen Jahr 2016 – vor.

Mitte Februar verlieh uns die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetags im Rahmen der Baufachmesse in Berlin für das „Fair Wohnen“-Modell eine „Besondere Anerkennung“ beim Deutschen Bauherrenpreis „Neubau 2016“. Diese renommierte Auszeichnung bedeutet für uns gleichermaßen Freude und Ansporn für unser Engagement im Bereich des bezahlbaren Wohnens.

Die Planungen für zwei große Neubaufvorhaben sind im Laufe des Jahres vorangekommen. In Sonnenberg Südwest werden wir fünf mehrgeschossige Punkthäuser im Standard-KfW-Effizienzhaus 55 unter Einsatz ökologischer Baumaterialien mit 60 Wohnungen erstellen. Im Sommer genehmigte der Gemeinderat den Rahmenplan für die Neugestaltung des Quartiers Grünbühl-West, sodass auch hier der Entwicklungsprozess für den Neubau von circa 420 Wohnungen auf einem guten Weg ist.

Im Rahmen des EU-Forschungsprojekts iNSPiRe haben wir die innovative Modernisierung eines Hauses mit vorgefertigten Fassaden- und Dachelementen in der Karl-Dieter-Straße erfolgreich abgeschlossen. Die Besonderheit bei diesem Projekt lag darin, dass die Elemente inklusive der Fenster sowie integrierter Teile der Gebäudetechnik samt Versorgungsleitungen – ohne massive Eingriffe im Gebäudeinneren – auf die bestehende Gebäudehülle aufgesetzt wurden. Auch die energetische Modernisierung von 32 Wohnungen in der Reichenberger Straße haben wir bis zum Sommer fertiggestellt. Ein besonderes Ereignis war die Eröffnung des von der WBL initiierten und unterstützten Cafés KarMa im neuen Stadtteilbüro Eglosheim. Die Stadtteilbewohner nehmen die vielfältigen Angebote in der Karl-Massa-Straße als große Bereicherung an. Ebenfalls haben wir 2016 unseren Fuhrpark



*Andreas Veit*  
Geschäftsführer  
Vorsitzender



*Konrad Seigfried*  
Geschäftsführer

komplett auf umweltfreundliche Fahrzeuge umgestellt. Mit insgesamt neun Elektro- und Gasfahrzeugen ist das WBL-Team heute im Dienst von Kunden und Mietern energieeffizient und CO<sub>2</sub>-einsparend auf Ludwigsburgs Straßen unterwegs. Nicht zuletzt haben wir im Oktober ein neues ERP-System eingeführt, mit dessen Hilfe wir sämtliche Aufgaben als immobilienwirtschaftlicher Dienstleister effektiv digital bearbeiten und abbilden. Mieter und Kunden werden unter anderem künftig davon profitieren, dass sie über ihr persönliches Login rund um die Uhr auf alle Dokumente vom Mietvertrag bis zur Betriebskostenabrechnung zugreifen können.

Sozial, wirtschaftlich, ökologisch: Mit unserem breiten Leistungsangebot arbeiten wir aktiv für die Stadt.

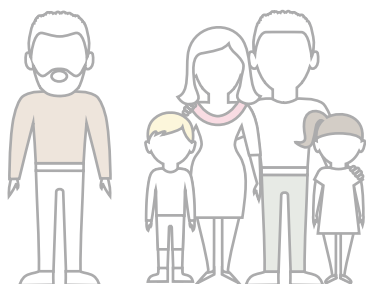
Herzlichst

# WEGE AUS DER WOHNUNGSNOT

## WOHNBAUOFFENSIVE UND MODULARES BAUEN IN SERIE

**Der aktuelle Wohnungsmangel in Ludwigsburg legt einen Rückblick in die jüngere Stadtgeschichte nahe: Als die Wohnungsbau Ludwigsburg 1953 gegründet wurde, herrschte große Wohnungsnot in der Stadt. Der stetige Zustrom von Arbeitssuchenden und Flüchtlingen traf auf die Mangelware Wohnraum. Deshalb gründete die Stadt Ludwigsburg damals mit einigen führenden Unternehmen eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, deren vorrangiges Ziel im Mietwohnungsneubau lag. Bis Ende der 1960er-Jahre baute die WBL einen Bestand von rund 2.000 bezahlbaren Mietwohnungen auf.**

Später konsolidierte sich der Wohnungsmarkt, und die Wohnungsbau Ludwigsburg konzentrierte sich auf Vermietung, Verwaltung und die teilweise Privatisierung des Bestands. Mit dem wachsenden Lebensstandard der Bevölkerung verlagerten sich die Aufgaben im Mietwohnungssegment in Richtung Bestandsverbesserung und Modernisierung. Doch mit Beginn der 2000er-Jahre startete die Wende des kommunalen Unternehmens vom Verwalter zum Gestalter. Die strategische Neuausrichtung im Jahr 2006 rückte den Fokus auf eine aktive Rolle in der kommunalen Wohnungspolitik. Dabei liegen die Ziele in einem verstärkten Engagement der nachhaltigen Projekt- und Stadtentwicklung und der zukunftsweisenden Projektierung moderner städtischer Quartiere. Hier hat die WBL im letzten Jahrzehnt viel geleistet, unter anderem seit 2011 mit dem umfangreichsten Mietwohnungsneubau seit den Anfängen des Unternehmens. Zudem sind zwischenzeitlich nahezu alle Bestandsgebäude der 1950er- bis 1980er-Jahre modernisiert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Dazu kommen zahlreiche Maßnahmen im Wohnumfeld, welche die Lebensqualität der Ludwigsburger Bürger verbessern.



### **Bezahlbarer Wohnraum bleibt das Kernthema**

Die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen für breite Bevölkerungsschichten lag schon immer dem Sozialauftrag des kommunalen Unternehmens zugrunde. Doch trotz zahlreicher zielführender Aktivitäten in diesem Segment gewinnt die Wohnungsnot in Ludwigsburg in den letzten Jahren zunehmend an Brisanz und ist hinsichtlich der Menge an benötigtem Wohnraum vergleichbar mit den Gründerzeiten der WBL. Diese kritische Situation hat zahlreiche Gründe.

Zum einen ist das Bevölkerungswachstum in Ludwigsburg enorm. Bis 2008 stagnierte die Wohnbevölkerung um die 85.000 Personen und zeigte einige Jahre sogar leicht rückläufige Tendenzen. Doch seitdem steigt die Einwohnerzahl rasant an, seit 2011 um jährlich rund 2.000 Personen, sodass zum 31.12.2015 insgesamt 92.878 Menschen in Ludwigsburg lebten. Ein Bevölkerungswachstum von nahezu 10 % in nicht einmal zehn Jahren bringt naturgemäß eine massiv steigende Wohnungsnachfrage mit sich. Dass dieser Bedarf nicht ohne beträchtliche Neubausvolumen zu decken ist, liegt auf der Hand. Hinzu kommt, dass die Fluktuationsquote – beispielsweise in den Bestandswohnungen der Wohnungsbau Ludwigsburg – bei gerade mal 4 % liegt. So gestaltet sich das Angebot für Zuzügler äußerst beschränkt.

Ein weiteres Problem ist der Mangel an bebaubaren Grundstücken. Hier hat sich zwar seit der Baulandoffensive der Stadt Ludwigsburg im Jahr 2015 einiges bewegt, doch es braucht Zeit, bis Neubauf Flächen zur Baureife geführt werden. Und auch die Entwicklung kleinerer Baulandpotenziale im Stadtbereich sowie das Bauen im Bestand sind nicht von heute auf morgen umsetzbar.

Was die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums betrifft, schlagen zudem die exorbitant gestiegenen Bau- und Baunebenkosten sowie die verschärften gesetzlichen Auflagen zu Buche. Preisgünstiger Wohnungsbau ist ohne Förderung heute nicht mehr möglich. Doch trotz dieser schwierigen Lage entwickelt die WBL mit Hochdruck möglichst schnell realisierbare Bauvorhaben und startet 2017 eine groß angelegte Wohnbauoffensive.

### Die Wohnbauoffensive der WBL

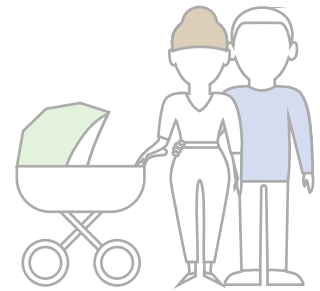
Mit rund 2.300 eigenen Mietwohnungen ist die Wohnungsbau Ludwigsburg heute der größte Vermieter der Stadt. Mehr als 600 Sozialwohnungen sind darunter. Hier liegt die durchschnittliche Kaltmiete gerade mal bei 5,98 €/m<sup>2</sup>. Für Erwerbshaushalte mit mittlerem und geringem Einkommen bietet die WBL derzeit weitere 75 Wohnungen nach dem eigenentwickelten „Fair Wohnen“-Modell an. Bei dieser Form der Subjektförderung liegen die Mieten – je nach dem individuellen Haushaltseinkommen – um bis zu 2,00 €/m<sup>2</sup> unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und somit deutlich unter den erzielbaren Marktpreisen.

Auch die frei finanzierten Mietwohnungen erhalten Wohnungssuchende zu einem Mietpreis, der mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,28 €/m<sup>2</sup> deutlich unter der Marktmiete liegt. Zum Vergleich: Der Mittelwert des Ludwigsburger Mietspiegels beträgt derzeit 8,36 €/m<sup>2</sup>. Und davon profitieren nicht nur die betroffenen Mieter. Denn da die vergünstigten Mietpreise in die Erhebung des Mietspiegels einfließen, wirken sie als preisdämpfendes Regulativ der Mieten am gesamten städtischen Wohnungsmarkt.

Die angelaufene Wohnbauoffensive ist als mehrjähriges Projekt konzipiert. Noch 2017 beginnt der Bau von insgesamt 172 Wohnungen. Dabei entstehen 154 Mietwohnungen, was etwa 90 % des Bauvolumens entspricht. Rund 55 %, also 83 dieser Mietwohnungen werden im preisgedämpften Mietwohnungssegment geschaffen, 34 davon nach dem Landeswohnraumförderprogramm.

Die Bauvorhaben verteilen sich über mehrere Standorte im Stadtgebiet. In der Weststadt entstehen 50 Mietwohnungen in der Heinrich-Schweitzer-Straße und weitere 23 im Neubaugebiet Muldenäcker. Im Baugebiet Sonnenberg werden in der Caerphillystraße 42 Miet- und 18 Eigentumswohnungen gebaut. 24 Mietwohnungen werden in der Marbacher Straße errichtet und fünf weitere in der Abelstraße. Nicht zuletzt entstehen zehn neue Wohnungen durch Aufstockung an Bestandsgebäuden.

Weitere Bauprojekte für die Folgejahre sind bereits in Planung. Auf dem Gelände der ehemaligen Jägerhofkaserne sollen weitere 170 Wohnungen, davon 90 Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm entstehen. Ebenfalls auf Hochtouren laufen die Planungen in Grünbühl-West für rund 420 Neubauwohnungen, davon circa 280 Mietwohnungen. Nach heutigem Stand soll die Hälfte dieser Wohnungen preisgedämpft sowohl nach dem Landeswohnraumförderprogramm als auch nach dem „Fair Wohnen“-Modell vermietet werden. Primär richtet sich das Angebot an die heutigen Bewohner dieses Stadtquartiers.



### Modulares Bauen in Serie

Mit Blick auf Gegenwart und Zukunft kann bezahlbarer Wohnraum langfristig nur durch bezahlbares Bauen sichergestellt werden. Und das in guter Qualität und mit hoher Energieeffizienz. Der Bau von Gebäuden wird sich zweifellos in naher Zukunft deutlich wandeln. Denn die Städte müssen sich den Veränderungen anpassen, die Faktoren wie demografischer Wandel, Zuwanderung, Umweltverträglichkeit und Klimaschutz mit sich bringen.

Vor diesem Hintergrund startete die Wohnungsbau Ludwigsburg im Frühjahr 2016 eingebunden in das Innovationsnetzwerk Living LaB Ludwigsburg ein ehrgeiziges Projekt. Sie will mit einem Netzwerk von kompetenten Partnern maßgeblich dabei mitwirken, zielführende Wohnbaukonzepte für den Neubau zu entwickeln. Eine ökologische und vergleichsweise kostengünstige Bauweise bei kurzen Planungs- und Bauzeiten sowie ein nachhaltiger und energieeffizienter Gebäudebetrieb sind die wesentlichen Ziele des Modellprojekts zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Als Bauherr des Pilotprojekts CUBE 11 in der Brucknerstraße entwickelte die WBL mit Hochdruck ein tragfähiges Konzept, das auf zukunftsfähige Qualitätsstandards für bezahlbaren Wohnraum durch serielle Vorfertigung setzt und damit der stetig wachsenden Nachfrage nach schnell zu errichtenden und erschwinglichen Wohnungen begegnet. Bis Ende März 2017 wurden innerhalb von vier Wochen die Gebäudehülle und ein großer Teil der technischen Installation erstellt. Nach Abschluss der Baumaßnahme sollen die modularen Wohnwürfel in einem Bewertungsverfahren beurteilt und weiter optimiert werden. Anschließend soll mit weiteren Partnern ein Projekt zur Serienproduktion gestartet werden.



## CUBE 11 setzt neue Qualitätsstandards

Das innovative Pilotprojekt umfasst zunächst zwei Wohngebäude mit zwölf Wohnungen, die nach ihrer vorübergehenden Nutzung als Anschlussunterbringung für Flüchtlinge dem Mietmarkt zugeführt werden. Dafür werden die Gebäude mit additiven Balkon- oder Loggia-Elementen nachgerüstet. Die Konzeption des Systems entwickelte die WBL gemeinsam mit dem Stuttgarter Planungsbüro schlude ströhle richter architekten bda.

Die Gebäude bestehen aus würfelförmigen Modulen mit einem Grundmaß von 11 x 11 Metern, sodass der Name CUBE 11 nahe lag. Die einfache Form in typologisierter Bauweise ermöglicht einen hohen Vorfertigungsgrad und erlaubt verschiedene Grundrissvarianten. So lassen sich vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 5-Zimmer-Maisonettewohnung Wohnformen für unterschiedlichste Bedürfnisse realisieren. Die kompakte Würfelform lässt sich durch eine Vielzahl an Anordnungsmöglichkeiten unkompliziert in verschiedene städtebauliche Situationen maßstäblich einfügen.

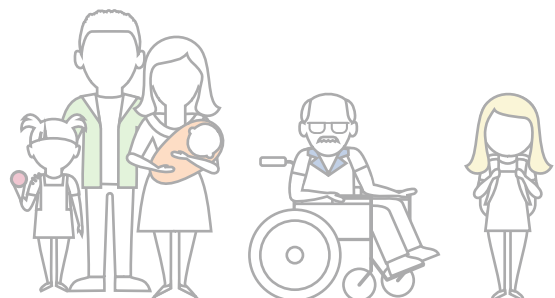
Der Prototyp des CUBE 11 umfasst jeweils drei Geschosse mit einer hinterlüfteten Naturholzfassade sowie einer Bodenplatte aus Stahlbeton. Ein zwischenliegendes Treppenhaus aus Stahlbetonfertigteilen erschließt den Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen. Balkone, Loggien, Vordächer, der Abschluss des offenen Treppenhauses und eine Unterkellerung können optional ausgeführt beziehungsweise nach Bedarf ergänzt werden. Für individuelle Fassaden kommt von Holzverschalungen über Plattenmaterialien bis hin zu Putzoberflächen eine große Bandbreite an gestalterischen Materialien infrage. Tragende Wände sind aus Brettsperrholz, die Decken werden als Brettstapeldecken ausgeführt. Fenster- und Türausschnitte lassen sich im Zuge der Vorfertigung flexibel und bedarfsgerecht im System anpassen.

Eine Fotovoltaikanlage sorgt für die elektrische Versorgung der Wärmepumpe und der Allgemeinbereiche. Die Nachrüstung eines Stromspeichers ist grundsätzlich möglich und im Zusammenhang mit dem zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Aufgrund der hohen Nachhaltigkeitsanforderungen des Pilotprojekts CUBE 11 begleitet die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. die Entwicklung und Umsetzung des ambitionierten Konzepts. Die neuen Gebäude in der Brucknerstraße entsprechen dem DGNB-Zertifikat „Silber“.

## Konsequente Weiterentwicklung

Parallel zu den konkreten Baumaßnahmen in der Brucknerstraße startete bereits der Optimierungsprozess des Pilotprojekts. Die technische Hochschule Darmstadt erstellt im Auftrag der Projektpartnerschaft CUBE 11, die aus der WBL, der SWSG (Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft) und der Kreisbau Waiblingen besteht, eine Vergleichsstudie des Ludwigsburger Pilotprojekts und weiterer aktueller Systembauten aus Holz. Damit sollen neben der Optimierung des Herstellungsprozesses auch der Planungs- und Logistikaufwand minimiert werden. Im nächsten Schritt wird es um die Prozessoptimierung für eine durchgängige Produktion und Montage auf Basis der einheitlichen Gebäudeplattform gehen.

Der Wohnungsbau Ludwigsburg obliegt die Projektsteuerung und Partnerkoordination des äußerst vielschichtigen CUBE 11-Konzepts. Neben der reinen Planung und dem Bau wird hier der ganzheitliche Lebenszyklus eines Gebäudes von der seriellen Vorfertigung bis zum Rückbau und der Entsorgung betrachtet.



# SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT

## **BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT**

INTERKULTURELLES FEST  
LUDWIGSBURGER ENERGIEAGENTUR E. V. - LEA  
AFRIKA HILFT AFRIKA E. V. LUDWIGSBURG  
HEIMATMUSEUM, BÜRGERVEREIN PFLUGFELDEN E. V.

LUDWIGSTAFEL E. V.  
INTERKULTURELLE ZUSAMMENARBEIT E. V.  
MARKTPLATZFEST LUDWIGSBURG  
CAFÉ KARMA

## **KINDER UND JUGENDLICHE**

KINDER-UNIVERSITÄT  
LUKI-CLUB  
FERIENSPASS STADT LUDWIGSBURG

SCHULFRUCHTPAKET EBERHARD-LUDWIG-SCHULE  
VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG

## **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  
TSV GRÜNBÜHL

TURNVEREIN NECKARWEIHINGEN  
KSV HOHENECK  
SV LUDWIGSBURG-OSSWEIL  
1. TANZCLUB LUDWIGSBURG  
FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E. V.  
KSV HOHENECK E. V.

## **KULTUR**

MUSIKVEREIN OSSWEIL E. V.  
KSK MUSIC OPEN  
OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG  
LUBU BEATZ  
FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM WEIHNACHTS-  
KONZERT

NATURVISION FILMFESTIVAL LUDWIGSBURG  
JAZZ OPEN  
KIESRANZENFEST NECKARWEIHINGEN  
KATHOLISCHE GESAMTKIRCHENGEMEINDE  
MGV 1825 LUDWIGSBURG E. V.

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 auf der Förderung von Kinder- und Jugendarbeit.

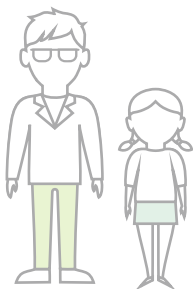
# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

## A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist ein modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Sie steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Sie leistet auch einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung und versteht sich als Akteur des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts „Chancen für Ludwigsburg“. 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.

Die Kernaufgabe liegt in der sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortbaren Versorgung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Rahmen des strategisch angelegten Portfoliomanagements, besonders unter der Maxime der Bezahlbarkeit, soll dies durch den stetigen Bau von neuen, nachfrageorientierten Miet- und Eigentumswohnungen und die energetische Bestandsmodernisierung erreicht werden. Ein breites Angebot an Serviceleistungen rundet das Unternehmensprofil ab.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen nach dem eigenentwickelten Modell „Fair Wohnen“, dem Angebot der besonderen Wohnform „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 nicht nur die Förderung der lokalen Wirtschaft durch entsprechende Auftragsvergaben, das Angebot von günstigen Büroflächen für Start-up-Unternehmen der Film- und Medienbranche, die gezielte Unterstützung diverser Einrichtungen, sondern auch das Sponsoring von Sport und Kultur.



## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage 2016 in Deutschland ist durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) konnte gegenüber dem Vorjahr um 0,2% auf 1,9% gesteigert werden. Langfristig betrachtet liegt damit das Wirtschaftswachstum gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre von 1,6%.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft konnte nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ihre Wirtschaftsleistung um 0,8% steigern, was etwa der gleichen Vorjahresrate (0,9%) entspricht. Ihr Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfungskette beträgt 10,9%.

Die deutsche Wirtschaft ist in hohem Maße exportorientiert. Gleichzeitig ist Deutschland als rohstoffarmes Land auch auf Importe angewiesen – vor allem im Energiebereich. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes exportierte Deutschland 2016 Waren im Wert von 1.207,0 Mrd. € und importierte im Gegenzug Waren im Wert von 954,6 Mrd. €. Dies führte zu einem neuen Rekordüberschuss bei der Handelsbilanz von 252,4 Mrd. €.

Keine andere Region in der Europäischen Union hat so eine innovative Wirtschaft wie das Land Baden-Württemberg. Daimler, Bosch, SAP, Porsche, Würth, Trumpf und viele andere Firmen gehören heute zu den größten und erfolgreichsten Unternehmen. Daneben sind aber auch viele mittelständische und kleine Firmen eine tragende und unverzichtbare Säule unserer Wirtschaft.

Der deutsche Arbeitsmarkt ist robust. Das Statistische Bundesamt bestätigte mit durchschnittlich 43,5 Mio. Erwerbstätigen erneut einen historischen Höchststand. Deutschlandweit ist die Quote der Erwerbslosen im Schnitt auf 6,1% gesunken, sie ging im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Punkte zurück. Damit waren 2016 in Deutschland so wenig Menschen arbeitslos wie seit 25 Jahren nicht mehr.

Mit rund 193.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Ludwigsburg selbst zählt 51.018 (Vorjahr 50.472) sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.

Baden-Württemberg belegt beim Innovationsindex 2016 innerhalb der Europäischen Union den Spitzenplatz. Der Landkreis Ludwigsburg zeichnet sich hier besonders durch

eine hohe Forschungsintensität, eine hohe Anzahl an Existenzgründungen und durch eine bemerkenswerte Patendichte aus. Nach dem Stadtkreis Stuttgart und dem Landkreis Böblingen zählt der Landkreis Ludwigsburg zu den Standorten mit der höchsten Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg. Zugleich befinden sich die drei Kreise in der Spitzengruppe des Innovationsvergleichs.

In Deutschland steigen die Preise für Wohnimmobilien unaufhaltsam weiter. So liegen Häuserpreise im dritten Quartal 2016 laut Statistischem Bundesamt um mehr als 6 % höher als ein Jahr zuvor. Auch in der Landeshauptstadt liegen die Preissteigerungsraten dem Stuttgarter Gutachterausschuss zufolge für bestehende Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 15 % erneut im zweistelligen Bereich.

Bereits 2015 legten Bestandswohnungen um 13 % und Mehrfamilienhäuser um 10 % zu. Ähnlich verhält es sich mit den Mietpreisen in der Region. Vor allem Menschen, die zu niedrigeren Gehältern arbeiten, können sich die Mieten in der Stadt nicht mehr leisten, der Traum von den eigenen vier Wänden rückt für sie gänzlich in unerreichbare Ferne. Einige Menschen müssen deshalb weite Wege zum Arbeitsplatz in

Kauf nehmen, was der ohnehin stark belasteten Umwelt zusätzlichen Schaden zufügt.

In der Region Stuttgart wird bis 2030 mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs gerechnet. Gleichzeitig entsteht eine erhebliche Nachfrage nach mehr Wohnraum, weil die Haushaltsgröße sinkt, Singlehaushalte zunehmen und der Zuzug arbeitswilliger Menschen in diese wirtschaftsstarke Region ungebrochen anhält. Auch die Versorgung von anerkannten Flüchtlingen mit bezahlbarem Wohnraum trägt deutlich zum Defizit der dringend benötigten Wohnungen bei.

Die Politik ist jetzt gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, die es der Immobilienwirtschaft ermöglichen, ohne überzogene energetische und baurechtliche Vorschriften, rasch kostengünstigen Wohnraum zu bauen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes stieg im Gesamtjahr 2016 die Inflationsrate durchschnittlich um 0,4 %. Preisrückgänge bei Heizöl und Kraftstoffen dämpften den Preisanstieg. Nahrungsmittel wurden um 0,5 % teurer. Die Ausgaben rund um das Wohnen nahmen um 0,8 % zu. Deutlich mehr stiegen Preise für Dienstleistungen im Bildungswesen mit 2 % und für Freizeit- und Kulturdienstleistungen mit 2,2 %.



Bauherrenpreis 2016: Vertreter von Aufsichtsrat und Geschäftsführung der WBL nahmen die „Besondere Anerkennung“ für „Fair Wohnen“ im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises in Berlin entgegen.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.1 Bautätigkeit

#### 2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN VORJAHRE	FERTIG- STELLUNGEN 2016	ÜBERHANG
<b>Erlenweg 3-3/2</b> <b>(84 Plätze)</b>	FL	2016	1	0	1	0
	ST	2016	7	0	7	0
<b>Bruckner Str. 42</b> <b>(60 Plätze)</b>	FL	2016	1	0	0	1
	ST	2016	5	0	0	5
<b>GESAMT</b>	<b>FL</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>ST</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

FL = Flüchtlingsunterkünfte, ST = Stellplätze

Die Flüchtlingsunterkunft im Erlenweg wurde am 15.12.2016 an den Landkreis übergeben.



Komfortable Stadtresidenz mit optionalem Pflegeservice: Bis zum Jahresende 2016 wurden alle 29 Wohnungen in der Alt-Württemberg-Allee an die Eigentümer übergeben. Architektur: Lutz Hennig

## 2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN VORJAHRE	FERTIG- STELLUNGEN 2016	ÜBERHANG
<b>Wilhelmstraße 29</b>	WE	2014	3	1	2	0
	TG	2014	8	6	2	0
	GE	2014	1	1	0	0
<b>Alt-Württemberg-Allee 2-4</b>	WE	2014	29	16	12	1
	TG	2014	31	12	18	1
<b>GESAMT</b>	<b>WE</b>		<b>32</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>1</b>
	<b>TG</b>		<b>39</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>1</b>
	<b>GE</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Bis auf vier Tiefgaragenstellplätze, die ins Anlagevermögen übernommen wurden, konnten alle Fertigstellungen an die Käufer übergeben werden.

## 2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Zum Bilanzstichtag waren lediglich noch drei Kfz-Garagenstellplätze im Bestand. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich in den folgenden beiden Jahren eingestellt. Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

## 2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

### 2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE	m <sup>2</sup>
<b>EIGENER BESTAND AM 31.12.2015</b>	<b>2.304</b>	<b>152.252</b>	<b>150</b>	<b>29.014</b>
<b>Zugänge im Jahr 2016</b>				
durch eigene Baumaßnahmen	0	0	1	40
durch Kauf	1	188	2	1.300
durch neue Flächenaufteilung	1	34	2	0
<b>Abgänge im Jahr 2016</b>				
durch Veräußerung	13	1.060	0	0
durch Abbruch	0	0	0	0
durch neue Flächenaufteilung	0	0	13	0
<b>BESTAND AM 31.12.2016</b>	<b>2.293</b>	<b>151.414</b>	<b>142</b>	<b>30.354</b>



Die Zugänge betreffen die Objekte Mauserstr. 35 und Theodor-Heuss-Str. 7, beides Flüchtlingsunterkünfte mit insgesamt rund 65 Plätzen. Von den Bestandswohnungen konnten 13 Einheiten verkauft werden, die sich auf die Südstadt (2 Einheiten), Grünbühl/Sonnenberg (1 Einheit) und Eglosheim (10 Einheiten) verteilen.



Quartierswandel in Grünbühl-West: Der Rahmenplan der Neugestaltung des Areals ist vom Gemeinderat genehmigt worden.

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS- UNTERKÜNFTE	m <sup>2</sup>
<b>BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>9.743</b>
<b>Zugänge im Jahr 2016</b>				
durch neue Flächenaufteilung	0	0	7	0
durch Anpachtung	0	0	1	1.227
<b>BESTAND AM 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>10.970</b>

Hierbei handelt es sich um die gewerblichen Objekte Luitpoldkaserne, Jägerhofpalais, Medias-Residenz und das eigene Verwaltungsgebäude. Hinzugekommen ist die Flüchtlingsunterkunft im Erlenweg.

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE	m <sup>2</sup>
<b>GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2015</b>	<b>6</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zugänge im Jahr 2016</b>				
durch Anpachtung	4	350	0	0
<b>BESTAND AM 31.12.2016</b>	<b>10</b>	<b>922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



### 2.2.2 Vermietungsstatus

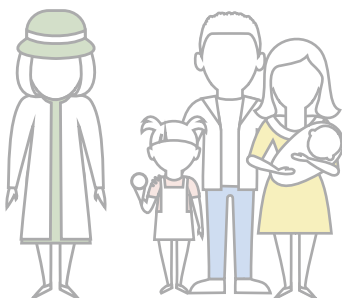
Im Berichtsjahr wurden 98 Mietverträge abgeschlossen. Davon wurden 6 Wohnungen erstmalig vermietet und 92 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln wiederbelegt.

Aus dem Gesamtbestand sind 628 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 32 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden.

Die durchschnittliche Kaltmiete liegt 2016 bei 6,80 €/m<sup>2</sup>, die der preisgedämpften Wohnungen bei 5,98 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird.

### 2.3 Interessentendatei/Vermietung

Zum Jahresende 2016 hatte die WBL 1.158 Mietanfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 1.363). Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass die Interessentendatei zwischenzeitlich durch automatisierte Abfragen wöchentlich bereinigt wird. So vermeiden sich künftig stichtagsbezogene Höchstwerte. Die Nachfrage verteilt sich mit 61 % (Vorjahr 58 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 39 % (Vorjahr 42 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen.



### 2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt der Investitionen 2016 lag bei den Instandhaltungen. Die Gefährdungsanalyse zur Legionellen-Problematik machte enorme Ausgaben notwendig. Insgesamt wurden 3,82 Mio. € bzw. 19,72 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Davon entfallen 0,24 Mio. € auf Modernisierungsmaßnahmen, die im Wesentlichen aus dem Überhang der im Vorjahr durchgeführten Modernisierung der Reichenberger Str. 1–7 bestehen. Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 3,40 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,18 Mio. €.

### 2.5 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2016 insgesamt 49 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit 998 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 453 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2016 wurden 8 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 „Teinacher Straße“ mit 44 Plätzen.



Café KarMa: Das von der WBL initiierte und geförderte Café ist bei den Eglosheimer Bürgern sehr beliebt.



### 3. LAGE DER GESELLSCHAFT

#### 3.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015
	T€	T€
Umsatzerlöse	26.368	32.039
Bestandsveränderungen	-4.371	-6.276
Sonstige betriebliche Erträge	1.864	1.966
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.045	12.473
Personalaufwand	2.535	2.251
Abschreibungen	3.950	3.450
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.723	1.327
Erträge aus Beteiligungen	6	203
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14	49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.824	2.055
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.804</b>	<b>6.425</b>

Geringere Verkaufserlöse im Bauträgersgeschäft (rd. 5.770 T€), Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (rd. 310 T€) sowie der Betreuungstätigkeit (rd. 15 T€) und geringere Erlöse bei den anderen Lieferungen und Leistungen (rd. 230 T€) reduzierten die gesamten Umsatzerlöse auf 26.368 T€.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Zugänge (Herstellkosten) und Abgänge (Verkaufserlöse) im Bauträgersgeschäft beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen wird im Wesentlichen der Verkauf von Bestandswohnungen (Berichtsjahr 13 Einheiten/Vorjahr 19) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich um 2.428 T€ auf 10.045 T€ reduziert. Ursache dafür sind geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (-2.331 T€) und geringere Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (-170 T€). Hingegen sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um 73 T€ gestiegen.

Die bereits 2015 begonnene Anpassung des Personalbestands an den erhöhten Aufgabenumfang der WBL lässt die Personalkosten 2016 auf 2.535 T€ ansteigen. Ebenso enthalten sind die tariflichen Erhöhungen, sonstige Gehaltsanpassungen, Rückkehr aus dem Mutterschaftsurlaub und höhere Zuweisungen für Urlaub und Überstunden.

In den Abschreibungen 2016 über 3.950 T€ ist eine Sonderabschreibung von rd. 460 T€ enthalten. Dies betrifft die Abelstraße 59 mit einem Teilabbruch und die Heinrich-Schweitzer-Straße 20-22 und 30-32/Steinstraße 1-4 (Vollabbruch). Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus der ERP-Umstellung von GES auf Wodis-Sigma und den angefallenen Planungskosten für eventuelle Projekte, insbesondere für Flüchtlingsunterkünfte. Die Erträge aus Beteiligungen stammen aus der GbR Sonnenberg, wie unter Punkt 2.1.3 bereits dargestellt.

Trotz Darlehensaufnahmen fielen rd. 230 T€ weniger an Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an. Im Wesentlichen ist das auf Prolongationen gegen Ende 2015 zurückzuführen, bei denen drei Darlehen zu einem deutlich niedrigeren Zinssatz fortgeführt werden konnten. Aber auch die Regeltilgungen, eine Teilrückzahlung von verzinsten Verbindlichkeiten und das nach wie vor niedrige Zinsniveau wirkten sich positiv aus.

Der erreichte Jahresüberschuss 2016 von 3,2 Mio. € liegt um rund 1,2 Mio. € über dem Planansatz. Im Soll-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Zu dieser positiven Abweichung trugen vor allem höhere Erträge bei den Bestandsverkäufen, geringere Aufwendungen für den Bestandserhalt und Einsparungen bei den Zinsaufwendungen bei.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2016 T€	2015 T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.777</b>	<b>13.906</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1.654	2.132
Auszahlungen (-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-6.568	-3.271
Erhaltene Zinsen	14	44
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.900</b>	<b>-1.095</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	962	2.291
Planmäßige Tilgungen (-)	-3.012	-2.862
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. und Darlehensrückzahlungen (-)	0	-2.613
Gezahlte Zinsen	-1.819	-2.051
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.869</b>	<b>-5.235</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.992</b>	<b>7.576</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.635	5.059
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>10.643</b>	<b>12.635</b>

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 56,3 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 3,4 %. Geringere Umsatzerlöse sowohl bei den Bestandsverkäufen als auch bei den ETW-Verkäufen und deutliche Verringerung kurzfristiger Passiva ließen den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 6.777 T€ sinken. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 0,8 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen, die sich größtenteils aus dem Ankauf bzw. Neubau von Flüchtlingsunterkünften zusammensetzen, stehen bereits genehmigte langfristige Mittel gegenüber. Der Abruf der Mittel erfolgt im Laufe des nächsten Jahres. Für die Modernisierungsaufwendungen wurden KfW-Mittel in Anspruch genommen. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wurde über Eigenmittel finanziert.

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.



Umweltfreundlich mobil: Mit ihren Elektro- und Gasfahrzeugen leistet die WBL ihren Beitrag für saubere Stadtluft.



Cube 11: Das Pilotprojekt in der Brucknerstraße setzt neue Qualitätsstandards für den ökologischen und energieeffizienten Wohnungsneubau in Holzbauweise mit kurzen Planungs- und Bauzeiten. Architektur: schlude ströhle richter architekten bda

### 3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
<b>Bilanzsumme</b>	169.038 T€	173.389 T€	171.908 T€	166.774 T€
<b>Anlagevermögen</b>	151.843 T€	149.353 T€	150.069 T€	146.301 T€
<b>Umlaufvermögen</b>	17.074 T€	23.910 T€	21.717 T€	20.342 T€
<b>Eigenkapital</b>	95.238 T€	92.046 T€	86.469 T€	83.152 T€
<b>Fremdkapital</b>	71.763 T€	79.169 T€	84.289 T€	82.420 T€
<b>Flüssige Mittel</b>	10.643 T€	12.635 T€	5.059 T€	8.761 T€
<b>Eigenkapitalquote</b>	56,3 %	53,1 %	50,3 %	49,9 %

Planmäßige Abschreibungen und Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt rd. 3.950 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 6.440 T€ erhöhten das Anlagevermögen. Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert. Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen (rd. 3.178 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 505 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 2.153 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 10.643 T€) zusammen.

Planmäßige Tilgungen, erhaltene Anzahlungen für lediglich eine Eigentumswohnung und deutlicher Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen senkten das Fremdkapital um rd. 7.406 T€.

Die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wirkten sich entsprechend auf die flüssigen Mittel aus.

Gute Jahresergebnisse der letzten Jahre, eine hervorragende liquide Situation und das deutlich reduzierte Fremdkapital ließen die Eigenkapitalquote auf über 56 % ansteigen.

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

#### 4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren unseres Unternehmens sind:

			2016	2015
<b>RENTABILITÄTSKENNZAHLEN</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,9	4,4
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	3,4	6,1
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,9	3,2
<b>VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN</b>				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	89,8	86,1
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	10,1	13,9
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	36,5	36,9
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	2,4	3,2
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	29,1	30,1
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,8	12,4
<b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN</b>				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	19,72	21,1
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,8	3,2
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	4,0	4,5

## C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 1. PROGNOSEBERICHT

Wie sich die Wirtschaft aus heutiger Sicht entwickelt, lässt sich nur schätzen. Regierung, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen, die konjunkturelle Entwicklung anhand verschiedener Annahmen möglichst genau vorherzusagen. Eine Punktlandung wird es dabei nicht geben. Die Vorhersagen für die Entwicklung des deutschen Bruttoinlandprodukts 2017 schwanken teilweise sehr stark. So werden Werte von +1,2 % bis +1,8 % angegeben, die im Laufe eines Jahres regelmäßig nach oben oder unten korrigiert werden.

Im Wesentlichen sind sich jedoch alle Wirtschaftsschätzer einig. Die deutsche Wirtschaft soll 2017 trotz der Unsicherheiten durch den Brexit, den US-Präsidentenwechsel und die schwächelnde Wirtschaftslage in den Schwellenländern zunehmen. Entscheidend dabei wird, wie schon im Vorjahr, die Binnennachfrage sein. Zudem würde der Aufschwung auch von der weiterhin guten Lage am Arbeitsmarkt und der zu erwartenden Beschleunigung der Weltwirtschaft, von der die exportorientierte deutsche Industrie profitieren dürfte, getragen. Die Preise für Wohneigentum steigen in Stuttgart deutschlandweit am schnellsten. Von 2010 bis 2015 sind neue Eigentumswohnungen im Schnitt um 62 % teurer geworden. Eine deutliche Trendwende ist nicht in Sicht. Gleichzeitig nimmt der Bestand an Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt seit Jahren kontinuierlich ab. Der enorm hohen Nachfrage nach Wohnraum steht kein adäquates Angebot gegenüber, was unweigerlich auch zu weiteren Mietpreissteigerungen führt. Diese angespannte Lage auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt veranlasst Wohnungssuchende, auf die angrenzenden Kommunen auszuweichen. Leider macht der Trend von hohen Preisen für Wohnraum auch beim Umland nicht halt. Das Hamburger Institut F+B hat eine Studie mit aktuellem Mietspiegelindex erstellt. Der Bundesvergleich in dieser Studie zeigt, dass die Mietpreise im Landkreis Ludwigsburg mit zu den teuersten gehören. Vier Städte befinden sich unter den Top 20. Ditzingen liegt auf Rang sieben, Ludwigsburg auf Platz acht, Remseck am Neckar auf Platz 14 und Bietigheim-Bissingen auf Platz 19.

Trotz der widrigen Rahmenbedingungen, des begrenzt verfügbaren Baulandes, Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und Änderungen der HOAI sowie der Landesbauordnung wird die WBL ihre Kernaufgabe, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, in den nächsten Jahren konsequent und mit viel Engagement fortsetzen.

Dazu gehören weitere Modelle wie „Wohnen Plus“, „Fair Wohnen“, aber auch in nicht unerheblichem Umfang geförderte Wohnungen nach dem aktuellen Landeswohnraumför-



derungsprogramm sowie betreutes bzw. ambulantes Wohnen. Energieeinsparung, ökologische Qualität der Baustoffe, moderne Grundrisse mit hohem Wohnkomfort, Barrierefreiheit und ansprechende Außenanlagen mit guter Aufenthaltsqualität prägen dabei die Planungen. Zudem beschäftigt sich die WBL innovativ mit dem Thema „Modulares Bauen in Serie“, mit dem Ziel, schnell kostengünstigen Wohnraum, ohne Einbußen hinsichtlich Wohnkomfort und Energetik, herzustellen. Diese umfangreichen Vorhaben erfordern 2017 ein Investitionsvolumen in den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen in Höhe von rund 31.715 T€.

Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von rund 4.500 T€. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln.

Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 20.010 T€.

Auf Basis des Wirtschaftsplans und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2017 von rund 2,3 Mio. € aus.

### 2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

#### Risikomanagementsystem

Chancen und Risiken sind Bestandteil unternehmerischen Handelns. Das Risikomanagementsystem kann die Risiken nicht vermeiden, es hilft aber bei deren Identifizierung und Steuerung. Die von der WBL dabei wesentlich eingesetzten Controllinginstrumente sind 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 Maßnah-





Grün und großzügig: Im südwestlichen Areal Sonnenbergs entstehen fünf energieeffiziente Punkthäuser mit 60 Wohnungen.  
Architektur: ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR

men 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 liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Bestands. Sie schafft zugleich die finanzielle Basis des Unternehmens. Die Mietinteressenten profitieren von den fairen Angeboten. Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung erzeugt eine hohe Bindung der Mieter zum Unternehmen.

Das Facility Management des eigenen Wohnungsbestands ist einer Vielzahl von Risiken, wie zum Beispiel Mieterinsolvenzen, Leerstände und das Überschreiten von geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, ausgesetzt. Zur Risikominimierung hat die WBL 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. Mit diesem Instrumentarium wird der Bestand nachfrageorientiert erhalten und mit neuen Einheiten zukunftsorientiert angepasst.

Ein bedarfsgerechtes Vermietungsmanagement im Bestand und die gezielten Eigentumsmaßnahmen der WBL fördern ausgewogene Sozialstrukturen in den Stadtteilen. Dazu gehört ebenso der Ver- und Ankauf von gebrauchten Immobilien.

Die Einwohnerzahl von Ludwigsburg nimmt rasant zu. Einer aktuellen Studie zufolge sind es Ende 2016 über 93.000 Einwohner. Wesentlichen Anteil daran haben die Neubaugebiete, Zuzüge, Flüchtlinge und Asylbewerber. Deutliche Zunahmen gab es bei den 25-Jährigen, aber auch die Jahrgänge der 25- bis 45-Jährigen, die Kinder bekommen werden, sind stark gewachsen. Eingebettet in der starken Region zwischen Stuttgart und Heilbronn kann die WBL mit ihrem im-

mobilen wirtschaftlichen Angebot und den innovativen Wohnkonzepten „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“ 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. Im Vergleich zur Wohnungsverwaltung ist auch die Nachvermietung deutlich aufwendiger und mit einem höheren wirtschaftlichen Risiko verbunden.

Trotz der gewachsenen weltwirtschaftlichen Risiken wird die heimische Wirtschaftslage als gut bewertet. Besonders in der Bauwirtschaft. Weil sich die Deutschen ihr schwäbisches Lebensmotto „Schaffe, schaffe, Häusle bauen“ 2016 mehr denn je zu Herzen genommen haben, sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in den ersten neun Monaten um 15,8% gestiegen. Auch die übrigen Branchen verzeichneten positive Werte. Ein Ende des Aufschwungs ist noch nicht in Sicht. Nach dem Ifo-Geschäftsklima sollen die Wachstumskräfte des laufenden Jahres 2017 weiter wirken.

Investitionen der letzten Jahre ermöglichten kleinteiligere Vermietungen. Dies minderte das Vermietungsrisiko und machte das Angebot flexibler.

Im gewerblichen Portfolio der WBL mit rund 22.000 m<sup>2</sup> vermietbaren Flächen haben die ansässigen Firmen die Möglichkeit zu expandieren. Die Chance, ihre Dienstleistungen auf reduzierten Flächen weiterzuführen, wird ebenfalls angeboten, was zu einer engen Kundenbindung führt.

Zudem bietet die WBL in dieser Sparte Existenzgründern Büroflächen von insgesamt rund 2.000 m<sup>2</sup> auf maximal vier Jahre zu günstigen Konditionen an. Bei Erfolg besteht die Chance, auf Profiflächen zu wechseln. Dies reduziert etwaige Leerstandsrisiken.

Die Adresse „Königsallee“ mit der einzigartigen Lage des Film- und Medienzentrums und das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen wirken positiv auf die Nachfrage.

## Mietwohnungsbau/Bauträrgeschäft

Kernaufgabe der WBL ist der Geschosswohnungsbau. Damit die Vermietung trotz erheblich steigender Baukosten 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 den dringend notwendigen erschwinglichen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung herzustellen. Die wesentlichen Risiken sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau sind eine negative Veränderung der Vermarktungssituation und 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.

Durch den Mangel an bebaubaren Grundstücken konnten 2016 lediglich restliche Überhänge aus dem Bauträrgeschäft 2015 an die Eigentümer übergeben werden. Der Aufsichtsrat hat jedoch im Berichtsjahr die Grundlagen für rd. 170 Neubauwohnungen in den nächsten zwei Jahren geschaffen. Die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg ist enorm hoch. Die Flüchtlingsunterbringung mit anschließendem Familiennachzug verschärft zudem die Situation. Sozialer Wohnungsbau lohnt sich für private Unternehmen kaum. Immer mehr Wohnungen fallen aus der öffentlichen Mietpreisbindung. Die Region Stuttgart wird immer schneller immer teurer. Untere bis mittlere Einkommensgruppen haben unter diesen Bedingungen kaum eine Chance, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Der Mangel an baureifen Grund-

stücken und die Widerstände bei Nachverdichtungsmaßnahmen, aber auch politische Restriktionen im Baurecht und Klimaschutz lassen keine spürbare Entspannung in den kommenden Jahren erkennen.

Hier ist gerade die WBL im kommunalen Auftrag gefordert, dafür Sorge zu tragen, dass der bisherige Bestand an Sozialwohnungen erhalten bleibt und zudem ein deutlich größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum entsteht. Der deutsche Mieterbund fordert jährlich den Neubau von 6.000 Wohnungen mit Mietpreisbindung in Baden-Württemberg. Zurzeit werden nur 500 pro Jahr fertiggestellt.

Die WBL wird in den nächsten Jahren verstärkt Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm erstellen. Trotz diverser Modifizierungen des Programms, die sich hauptsächlich an längeren Bindungszeiten und dem aufgestockten Fördervolumen festmachen lassen, liegen die dabei erzielbaren Renditen deutlich unter dem, was in der freien Immobilienwirtschaft erwartet wird. Dies bedeutet auch für die WBL, dass der Neubau von mietpreisgebundenen Wohnungen nur mit vernünftigen Grundstückspreisen und einer zusätzlichen Quersubventionierung möglich ist.

Mit der Kombination von Mietwohnungsbau und Bauträrgeschäft leistet die WBL nicht nur ihren eigenwirtschaftlichen sozialen Beitrag, sondern stabilisiert Wohngebiete und trägt zur verantwortungsvollen Stadtentwicklung bei.

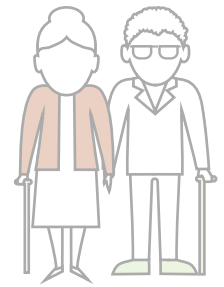


Reichenberger Straße: höherer Wohnkomfort und optimiertes Erscheinungsbild nach der Modernisierung. Bauleitung: Rainer Balko

## WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Dieser Geschäftsbereich wird weiter ausgebaut. Durch aktive Bewerbungen 2016 wurde die WBL bei zwei neuen WEG-Wohnanlagen zur Verwalterin des gemeinschaftlichen Eigentums bestellt. Dies zeigt, dass immer mehr Eigentümer auf die Kompetenz und hohe Sicherheit des Unternehmens vertrauen und in der WBL einen zuverlässigen Partner für die Verwaltung ihrer Immobilie sehen.

Allgemeine Risiken, die sich aus der Verwaltertätigkeit 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 allen Gemeinschaften, bei denen die Verwalterbestellung im Berichtsjahr ausgelaufen ist, wurde die WBL als Verwalterin weiterbestellt. Dies zeigt die hohe Zufriedenheit der Eigentümer.



### Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL ist für die künftigen Risiken gut gerüstet. Sie ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobile mit hervorragender personeller und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Im Rahmen der kommunalen Struktur übernimmt sie 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 6,80 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 8,36 €/m<sup>2</sup> 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 Bauträgergeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine Kaltmiete, die eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich macht. 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 leistet einen positiven Beitrag zur Unternehmensleistung.

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

### D. 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 wie in den Vorjahren auch im Berichtsjahr 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 2017

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

*Andreas Veit*  
Geschäftsführer  
Vorsitzender

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

*Konrad Seigfried*  
Geschäftsführer



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

<b>AKTIVA</b>		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAUFVERMÖGEN	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	■ Immaterielle Anlagewerte und Software	41.113,00		30.368,00
	■ Geleistete Anzahlungen	0,00	41.113,00	0,00
	<b>Sachanlagen</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.916.706,37		107.138.370,20
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.592.329,39		31.279.534,34
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.628.581,13		2.628.581,13
	■ Bauten auf fremden Grundstücken	9.812.715,14		7.284.163,03
	■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.745,86		378.926,45
	■ Anlagen im Bau	322.958,02		293.281,89
■ Bauvorbereitungskosten	1.182.821,55		319.982,93	
■ Geleistete Anzahlungen	0,00	151.801.857,46	0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			<b>151.842.970,46</b>	<b>149.353.207,97</b>
UMLAUFVERMÖGEN	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
	■ Bauvorbereitungskosten	216.956,01		0,00
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		5.021.010,24
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	281.190,53		0,00
	■ Unfertige Leistungen	3.178.414,01		3.026.954,97
	■ Andere Vorräte	95.992,94		108.186,36
	■ Geleistete Anzahlungen	505.335,85	4.277.889,34	398.945,78
	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	■ Forderungen aus Vermietung	128.242,78		181.631,80
■ Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	602.013,81		625.625,93	
■ Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		14.702,43	
■ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.964,96		9.807,75	
■ Forderungen gegen Gesellschafter	309.103,67		396.205,10	
■ Sonstige Vermögensgegenstände	986.765,81	2.153.091,03	1.491.338,69	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
■ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.643.367,40		12.635.491,07	
■ Bausparguthaben	0,00	10.643.367,40	0,00	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
■ Geldbeschaffungskosten	9.862,17		13.807,05	
■ Andere Rechnungsabgrenzungsposten	111.148,89	121.011,06	112.242,48	
<b>Bilanzsumme</b>			<b>169.038.329,29</b>	<b>173.389.157,62</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>		41.000.000,00	41.000.000,00
	<b>Kapitalrücklage</b>		700.000,00	700.000,00
	<b>Gewinnrücklagen</b>			
	■ Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00		2.733.300,00
	■ Bauerneuerungsrücklage	44.596.297,41		39.019.039,57
	■ Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	50.345.983,27	3.016.385,86
	<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>			
<b>Bilanzgewinn</b>				
■ Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.191.944,64	3.191.944,64	5.577.257,84	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>95.237.927,91</b>	<b>92.045.983,27</b>	
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	■ Steuerrückstellungen	613.337,00		504.064,00
	■ Sonstige Rückstellungen	953.296,11	1.566.633,11	1.052.383,52
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.946.668,20		54.518.126,16
	■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.832.179,89		9.430.620,60
	■ Erhaltene Anzahlungen	3.674.589,51		5.854.629,06
	■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.207.059,72		2.120.865,01
	■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	448,63		519,82
	■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.924.048,15		7.177.775,31
	■ Sonstige Verbindlichkeiten	177.764,10	71.762.758,20	66.798,95
	davon aus Steuern (177.217,31 €)			(21.335,09)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00 €)			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	471.010,07	471.010,07	617.391,92	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>169.038.329,29</b>	<b>173.389.157,62</b>	

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2016 bis 31.12.2016)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
■ a) aus der Hausbewirtschaftung	19.287.196,11		18.975.636,52
■ b) aus Verkauf von Grundstücken	6.589.375,82		12.357.308,90
■ c) aus Betreuungstätigkeit	229.444,54		216.740,16
■ d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	262.055,98	26.368.072,45	489.595,27
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestands</b>			
■ an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-4.371.404,66	-6.276.415,15
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.864.281,29	1.965.607,18
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
■ a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.787.568,08		7.714.666,63
■ b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.097.206,89		4.427.859,23
■ c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	160.729,71	10.045.504,68	330.197,08
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.815.444,40</b>	<b>15.255.749,94</b>
<b>Personalaufwand</b>			
■ a) Löhne und Gehälter	2.018.190,74		1.765.840,13
■ b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	516.866,73	2.535.057,47	485.429,72
■ davon für Altersversorgung (151.429,54 €)			144.158,93
<b>Abschreibungen</b>			
■ a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.950.413,27		3.449.856,89
■ b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		3.950.413,27	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.723.015,71	1.327.054,58
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	6.539,59		203.295,08
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	245,90		0,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	14.302,29	21.087,78	48.552,92
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.823.600,17		2.054.857,14
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	0,00		0,00
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	137.733,62	1.961.333,79	429.246,38
<b>Ergebnis nach Steuer</b>		<b>3.666.711,94</b>	<b>5.995.313,10</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	474.767,30	474.767,30	418.055,26
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>3.191.944,64</b>	<b>5.577.257,84</b>

# DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

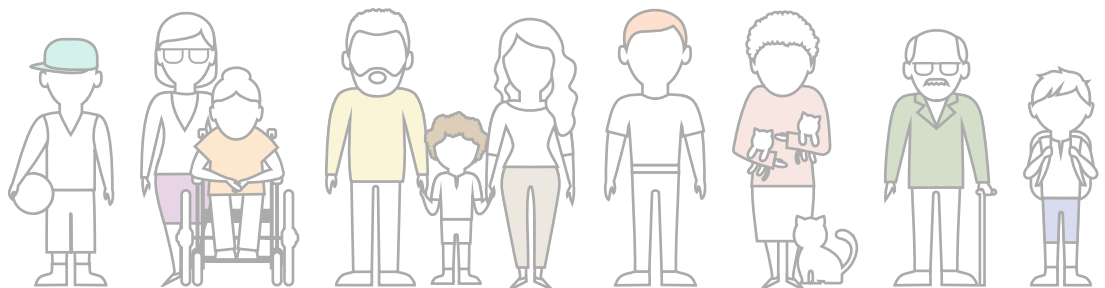
Die Geschäftsführung bedankt sich bei allen, die zu dem guten Jahresergebnis 2016 beigetragen haben. Ganz besonders bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Einsatzbereitschaft und außerordentliches Engagement dieser Erfolg nicht möglich gewesen wäre.

Ein herzlicher Dank gilt den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats sowie der Verwaltungsspitze der Stadt Ludwigsburg mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die offene, jederzeit kooperative und konstruktive Zusammenarbeit.

Bedanken möchten wir uns auch bei unseren Mietern, Wohnungserwerbern, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern, Dienstleistern sowie allen weiteren Geschäftspartnern, Institutionen und Einrichtungen.

Die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen, also die auf Nachhaltigkeit bedachten Ziele der Gesellschaft konnten dank der partnerschaftlichen Kooperation aller Beteiligten auch 2016 erfolgreich umgesetzt werden. Mit dieser Basis sind wir auf die Herausforderungen der nächsten Jahre bestens vorbereitet.

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.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtliniengesetzes (BilRUG).

## 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. Für die 2013 erworbenen BIMA-Gebäude in Grünbühl wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. 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.



EU-Projekt iNSPiRe: energieeffiziente Modernisierung mit Fertigbauteilen in der Karl-Dieter-Straße. Architektur: Kelzenberg + Jahnke

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagepiegel unter Ziffer 7 entnommen werden.
- Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 3.178.414,01 € (Vorjahr 3.026.954,97 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:



	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	782.703,45	841.256,79
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>782.703,45</b>	<b>841.256,79</b>

- 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 €
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	39.019.039,57	5.577.257,84	0,00	44.596.297,41
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<b>44.768.725,43</b>	<b>5.577.257,84</b>	<b>0,00</b>	<b>50.345.983,27</b>

- Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Steuern mit 613 T€ und noch anfallende Baukosten mit 727 T€ zusammen.

## 7. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Umgliederungen (+/-) €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	242.322,22	33.752,13	1.571,58	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>					
■ Grundstücke mit Wohnbauten	153.516.494,61	451.944,82	436.853,24	293.281,89	0,00
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.505.130,39	1.937.925,50	0,00	0,00	140.860,00
■ Grundstücke ohne Bauten	2.628.581,13	0,00	0,00	0,00	0,00
■ Bauten auf fremden Grundstücken	9.959.781,27	1.214,18	0,00	2.884.148,27	0,00
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	957.324,81	69.572,83	3.557,44	0,00	0,00
■ Anlagen im Bau	293.281,89	3.063.448,65	0,00	-3.033.772,52	0,00
■ Bauvorbereitungskosten	319.982,93	1.010.642,12	0,00	-143.657,64	-4.145,86
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>205.180.577,03</b>	<b>6.534.748,10</b>	<b>440.410,68</b>	<b>0,00</b>	<b>136.714,14</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
■ Ausleihungen gegenüber Gesellschafter	0,00	1.000.245,90	1.000.245,90	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>205.422.899,25</b>	<b>7.568.746,13</b>	<b>1.442.228,16</b>	<b>0,00</b>	<b>136.714,14</b>

## 8. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE ODER ÄHNLICHER RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON	
	31.12.2016 €	RESTLAUFZEIT	
		bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.946.668,20	2.584.874,62 (2.423.557,41)	20.362.671,77
■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.832.179,89	598.440,71 (598.440,71)	2.393.762,84
■ Erhaltene Anzahlungen	3.674.589,51*	3.674.589,51* (0,00*)	0,00*
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.207.059,72	1.000,00 (23.212,86)	17.656,39
■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	448,63	448,63 (519,82)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.783.871,40	1.783.871,40 (2.998.094,83)	
■ Sonstige Verbindlichkeiten	177.764,10	177.764,11 (66.798,95)	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>69.622.581,45</b>	<b>8.820.988,98</b> <b>6.110.624,58</b>	<b>22.774.091,00</b>

\* nur zur Verrechnung

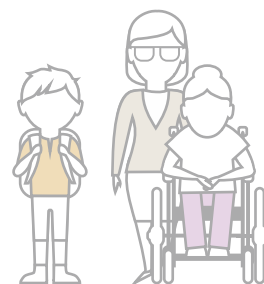
<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €</b>	<b>Abschreibungen 1.1.2016 €</b>	<b>Zugänge (= Abschreibungen d. Geschäftsjahres) €</b>	<b>Abgänge €</b>	<b>Abschreibungen 31.12.2016 €</b>	<b>Restbuchwert 1.1.2016 €</b>	<b>Restbuchwert 31.12.2016 €</b>
274.502,77	211.954,22	23.007,13	1.571,58	233.389,77	30.368,00	41.113,00
153.824.868,08	46.378.124,41	2.704.935,05	174.897,75	48.908.161,71	107.138.370,20	104.916.706,37
39.583.915,89	6.225.596,05	765.990,45	0,00	6.991.586,50	31.279.534,34	32.592.329,39
2.628.581,13	0,00	0,00	0,00	0,00	2.628.581,13	2.628.581,13
12.845.143,72	2.675.618,24	356.810,34	0,00	3.032.428,58	7.284.163,03	9.812.715,14
1.023.340,20	578.398,36	99.670,30	474,32	677.594,34	378.926,45	345.745,86
322.958,02	0,00	0,00	0,00	0,00	293.281,89	322.958,02
1.182.821,55	0,00	0,00	0,00	0,00	319.982,93	1.182.821,55
<b>211.411.628,59</b>	<b>55.857.737,06</b>	<b>3.927.406,14</b>	<b>175.372,07</b>	<b>59.609.771,13</b>	<b>149.322.839,97</b>	<b>151.801.857,46</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>211.686.131,36</b>	<b>56.069.691,28</b>	<b>3.950.413,27</b>	<b>176.943,65</b>	<b>59.843.160,90</b>	<b>149.353.207,97</b>	<b>151.842.970,46</b>

**DAVON**

**GESICHERT**

<b>über 5 Jahre €</b>	<b>€</b>	<b>Art der Sicherung</b>
29.999.121,81	8.118.305,26	Bürgschaft
	44.072.873,23	Grundpfandrecht
5.839.976,34		Bürgschaft
		Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
2.188.403,33	2.188.403,33	Bürgschaft
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
<b>38.027.501,48</b>	<b>10.306.708,59</b> <b>44.072.873,23</b>	Bürgschaft Grundpfandrecht

(Vorjahreswerte in Klammern)





## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	1.388.843,66	1.587.690,99
Auflösung von Rückstellungen	10.635,92	15.408,30
Auflösung von Wertberichtigungen	81.123,45	68.427,40
Erträge früherer Jahre	49.572,83	30.057,61
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 134.232,09 € (VJ: 113.893,31 €) enthalten.	<b>1.530.175,86</b>	<b>1.701.584,30</b>

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	122.603,54	196.078,04
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 95.925,15 € (VJ: 14.737,96 €) enthalten.	<b>122.603,54</b>	<b>196.078,04</b>

Außerplanmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Wohnbauten	459.334,51	0,00
	<b>459.334,51</b>	<b>0,00</b>

## UMSATZERLÖSE

Bereits im Wirtschaftsjahr 2015 wurde nach der Umsatzdefinition des BilRUG bilanziert. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist daher gegeben.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 3.416.000,00 € (Vorjahr 3.532.000,00 €). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.

### 2. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die

Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) 7.663.000,00 € (Vorjahr 2.052.000,00 €).

- 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. Durchschnittliche Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,75	10,25
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,00	0,00
<hr/>		
	26,75	12,25

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016 waren insgesamt drei Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2016 ist ein Ausbildungsverhältnis ausgelaufen, und am 01.09.2016 begann ein neues Ausbildungsverhältnis. Die Auszubildenden sind in den angegebenen Zahlen nicht enthalten.

#### 5. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 8.197,40 €.

#### 6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen/Personen

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

Angaben in €	Forderungen €	Verbindlichkeiten €
Aufsichts- und Gemeinderäte	0,00	9.697,40
Gesellschafter	1.197.496,47	35.011.986,31
Sonstige	3.875,83	23.104,00

#### 7. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 18.088 €. Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht.

#### 8. Beteiligungen

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 31.12.2016	700.000,00 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2016	14.658,00 €

#### 9. Geschäftsführerbezüge

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

#### 10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

#### 11. Sitz des Unternehmens

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg, Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

#### 12. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 3.191.944,64 € soll in Höhe von 3.191.944,64 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

### F. ORGANMITGLIEDER

**Andreas Veit**, Vorsitzender der Geschäftsführung, hauptamtlich  
**Konrad Seigfried**, Geschäftsführer, nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

**Werner Spec**, Oberbürgermeister, Vorsitzender  
**Elke Kreiser**, Industriekauffrau, stellv. Vorsitzende  
**Maik Stefan Braumann**, Architekt  
**Eberhard Daferner**, Diakon  
**Claudia Dziubas**, EDV-Support-Mitarbeiterin ab 01.01.2017  
**Edith Haberzeth-Grau**, Versicherungskauffrau bis 23.03.2016  
**Armin Haller**, Werbemittelhändler  
**Johann Heer**, Sonderschullehrer  
**Sonja Henning**, Sozialpädagogin ab 24.03.2016  
**Ulrich Kiedaisch**, Stadtkämmerer  
**Oliver Kube**, Student bis 31.12.2016  
**Margit Liepins**, kfm. Angestellte  
**Volker Lutz**, selbstständiger Konditormeister  
**Gabriele Moersch**, Textiltechnikerin  
**Regina Orzechowski**, Angestellte ab 01.01.2017  
**Bernhard Remmele**, Geschäftsführer  
**Heinz-Werner Dr. Schulte**, Sparkassendirektor  
**Laura Wiedmann**, Bildungsmanagerin bis 31.12.2016

Ludwigsburg, den 31.03.2017

Die Geschäftsführung

*Andreas Veit*  
Geschäftsführer, Vorsitzender

*Konrad Seigfried*  
Geschäftsführer

# 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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 28. April 2017

## HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Beck  
Wirtschaftsprüfer

Emme  
Wirtschaftsprüfer



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle bedeutenden Geschäftsvorfälle und grundsätzlichen Fragen, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft haben, schriftlich und mündlich informiert. Dabei hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften überzeugt. In insgesamt sechs Sitzungen wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Ein Schwerpunkt der Beratungen war der Bau von Flüchtlingsunterkünften. So wurden die Beschlüsse zum Kauf von zwei Objekten und der Neubau von zwei weiteren Unterkünften gefasst. Die bereits 2015 beschlossene Unterkunft im Erlenweg konnte pünktlich gegen Ende 2016 an den Landkreis übergeben werden. Die Objekte liegen dezentral im Stadtgebiet und können insgesamt rd. 265 Personen aufnehmen. Hervorzuheben ist die Nachhaltigkeit dieser Investitionen, da jede Unterkunft einer langfristigen Nachnutzung zugeführt werden kann.

Ganz wichtige Beschlüsse wurden zum Neubau von Wohnungen, mit einem Volumen von rund 170 Einheiten in den nächsten zwei Jahren, getroffen. Davon sind 58 % für die preisgedämpfte Vermietung an einkommensschwache Haushalte, 31 % für die freie Vermietung und nur 11 % für den Verkauf vorgesehen.

Mit der Beschlussfassung zur energetischen Modernisierung von 42 Mietwohnungen in der Gerhard-Hauptmann-Str. 2–12 ist das Modernisierungsprogramm der WBL abgeschlossen. Derzeit können keine weiteren Objekte aus dem Bestandsportfolio identifiziert werden, die aus energetischer und wirtschaftlicher Sicht tragbar für Vermieter und Mieter modernisiert werden könnten.

Die Beratungen und Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2017 mit einem Instandhaltungsvolumen von 4.500 T€ und geplanten Ausgaben von 38.430 T€ zeigen die Solidität der Gesellschaft.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft.



*Werner Spec*  
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Bei der Prüfung wurden auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes 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 22.06.2017 beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Geschäftsführern, dem Prokuristen, den Spartenleitern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den intensiven persönlichen Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit des vergangenen Jahres.

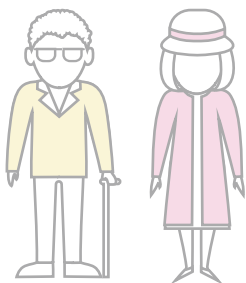
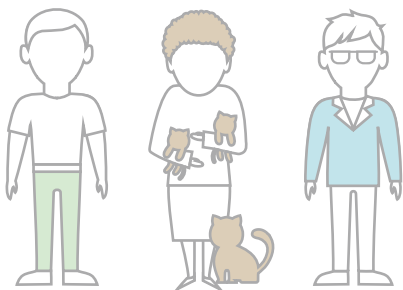
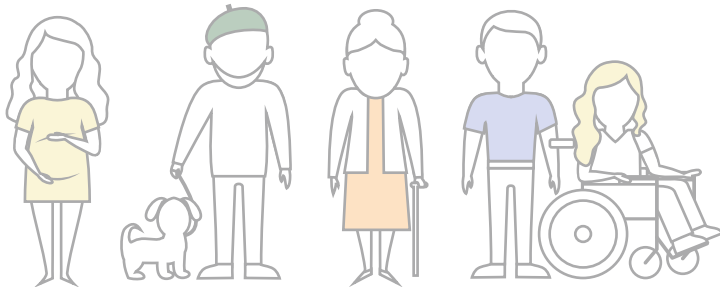
Als Vorsitzender des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Aufsichtsrats für ihr Engagement und das entgegengebrachte Vertrauen.

Hierfür mein besonderer Dank.

Ludwigsburg, den 23. Juni 2017

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 Trai, Rita Falkenburg

### Konzeption und Gestaltung

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG,  
Ludwigsburg

### Fotos/Bilder

WBL, Ludwigsburger Kreiszeitung, Dietmar Strauß,  
Harald Jahnke, Annasunny | iStockphoto

### Druck, Auflage 300

Ungeheuer & Ulmer, Ludwigsburg

### Papier

LuxoSatin, FSC®-zertifiziert

### Stand

Juni 2017



# WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU  
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg

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

Mail: [info@wb-lb.de](mailto:info@wb-lb.de)  
Web: [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

