

**O H N E**

**W E N N**

**U N D**

**A B E R**

**WIR  
BLEIBEN  
DRAN**



# 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)  
[www.cube11.de](http://www.cube11.de)  
[www.fmz.de](http://www.fmz.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

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORWORT</b> .....	4
<b>WIR STELLEN UNS DEN HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT. OHNE WENN UND ABER.</b> .....	5
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT .....	9
<b>LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018</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 .....	14
2.3 Interessentendatei .....	14
2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen .....	14
2.5 Verwaltungstätigkeiten .....	14
3. LAGE DER GESELLSCHAFT .....	15
3.1 Ertragslage .....	15
3.2 Finanzlage .....	16
3.3 Vermögenslage .....	17
4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....	18
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT .....	19
1. PROGNOSEBERICHT .....	19
2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT .....	19
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN .....	21

## **JAHRESABSCHLUSS**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018 .....	22
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	24
ANHANG .....	25
A. ALLGEMEINE ANGABEN .....	25
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	25
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ .....	26
D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	30
E. SONSTIGE ANGABEN .....	30
F. ORGANMITGLIEDER .....	31
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....</b>	<b>32</b>
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS .....</b>	<b>35</b>
<b>DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG .....</b>	<b>36</b>
<b>IMPRESSUM .....</b>	<b>38</b>

# VORWORT



*Andreas Veit*  
Geschäftsführer  
Vorsitzender



*Konrad Seigfried*  
Geschäftsführer

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

es bleibt dabei: Unsere Kernaufgabe ist mehr denn je der Bau sowie der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. So sagt es auch der Titel dieses Geschäftsberichts deutlich: Wir bleiben dran! Wie vielfältig und nachhaltig unsere Lösungen sind, lesen Sie auf den nachfolgenden Seiten, in denen wir den Fokus auf unsere Aktivitäten der letzten Jahre richten. Dabei können wir erfolgreiche Entwicklungen und bemerkenswerte Ergebnisse aufzeigen.

Grund zur Freude gaben im letzten Jahr mehrere Auszeichnungen für unsere Leistungen auf ganz unterschiedlichen Ebenen. Erneut erhielten wir im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg die Auszeichnung „sozial engagiert“ für unsere Unterstützung des Café KarMa im Stadtteilzentrum Eglosheim. Die Zeitschrift Focus Money zeichnete uns – aufgrund einer groß angelegten Studie mit unabhängig ermittelten Onlinedaten – zum Testsieger „Deutschlands Beste“ im Segment Zuhause & Wohnen aus. Besonders stolz sind wir auf den „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren“ in Gold, den das baden-württembergische Ministerium für Umwelt, Klima- und Energiewirtschaft uns im Dezember 2018 verlieh.

Digitalisierung ist ein wichtiges Thema, das uns stetig umtreibt. So haben wir 2018 unser Kundenportal HALLO WBL in Betrieb genommen und erleichtern seit Juli unseren Mietern den Zugang zu Vertragsdokumenten und Betriebskostenabrechnungen. Schadensmeldungen oder sonstige Nachrichten können rund um die Uhr über Web oder App an die zuständigen Teams gemeldet werden. Seit Januar genießen auch die Eigentümer der von uns verwalteten Wohnungen diesen umfassenden Onlineservice. Zudem arbeiten wir erfolgreich mit einem zukunftsfähigen System, das unsere Kundenkommunikation sowie unsere abteilungsübergreifenden Prozesse schlank und effizient gestaltet.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit haben wir 2018 im wahrsten Sinne des Wortes wachsende Zeichen gesetzt. Denn mit unserer WBL-Aktion „100 Bäume in 10 Jahren“ spenden wir jährlich zehn Bäume an die Stadt Ludwigsburg. In Kooperation mit dem städtischen Fachbereich Tiefbau und Grünflächen werden dazu Baumarten ausgewählt, die auch unter den sich wandelnden klimatischen Bedingungen eine Zukunft als Stadtbaum haben. Die ersten zehn Kaiserlinden pflanzten wir bereits im Herbst 2018 im Rand- und Mittelstreifen der Frankfurter Straße im Stadtteil Eglosheim. Im Frühjahr 2019 haben wir in Ludwigsburg Mitte jeweils fünf Gleditschien in der Körnerstraße sowie in der Stuttgarter Straße/Nähe Friedenskirche gesetzt. Die hier gepflanzten „Gleditsia triacanthos Skyline“ gelten als sogenannte Zukunftsbäume des öffentlichen Grüns.

Erneut können wir für das Jahr 2018 einen Geschäftsbericht mit positiver Bilanz und einer geordneten Finanz- und Vermögenslage vorlegen. Für das erfolgreiche Geschäftsergebnis gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich Tag für Tag mit großem Engagement den vielfältigen und herausfordernden Aufgaben widmen.

Herzlichst

# WIR STELLEN UNS DEN HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM WOHNUNGS- MARKT. OHNE WENN UND ABER.

**Blättert man durch die Geschäftsberichte der vergangenen Jahre, so dominiert – wenig überraschend – das Thema bezahlbarer Wohnraum. Als städtisches Wohnungsunternehmen sind wir beim Bauen und Erhalten von bezahlbaren Wohnungen stets mit gesellschaftlichen, rechtlichen, sozialen und kommunalen Veränderungsprozessen konfrontiert. Bei dieser vielschichtigen Entwicklung ist es unsere zentrale Aufgabe, ein tragfähiges Paket an Maßnahmen zu konzipieren und vor allem durchzuführen, die aus der drängenden Wohnungsnot in Ludwigsburg herausführen.**

Der Rückblick auf die letzten zehn Jahre zeigt, dass wir sehr viel erreicht haben. Wir sind mit unseren breit gefächerten Aktivitäten zur Errichtung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum auf einem ausgezeichneten Weg. Mehrere Faktoren, die wir als Unternehmen nicht selbst beeinflussen können, wirken sich hemmend und verzögernd auf unsere Arbeit aus. Dennoch sind wir ein verlässlicher Garant für bezahlbares Wohnen in Ludwigsburg.

## **Die Gründe der Wohnungsnot**

Als attraktiver Wohnort mit hohem Lebensstandard und einem guten Angebot an Studien- und Arbeitsplätzen – die Arbeitslosenquote lag 2018 bei 4,4 Prozent – ist unsere inspirierende Barockstadt im letzten Jahrzehnt deutlich gewachsen. Waren es 2008 noch rund 85.500 Einwohner, so wohnten zum Stichtag 31.12.2018 bereits knapp 93.500 Bewohner in Ludwigsburg. Zwar stagniert der Bevölkerungszuwachs seit Ende 2017, doch insgesamt wuchs die Stadtbevölkerung in einer Dekade um 9,4 Prozent. Mit diesem hohen Zuzug an Neubürgern stieg naturgemäß die Nachfrage nach Wohnraum.

Die sich ändernden Lebensverhältnisse aller Generationen sowie der demografische Wandel im Besonderen bringen es mit sich, dass sich Wohnraumbedarf und Haushaltsgrößen deutlich gewandelt haben. Ende 2018 bestanden 43,9 Prozent der Haushalte in Ludwigsburg aus einer Person, 29,2 Prozent aus zwei Personen. Nur ein gutes Viertel aller Haushalte weist höhere Personenzahlen auf, davon 12,6 Prozent mit drei Personen, 10 Prozent mit vier Personen und 4,3

Prozent mit fünf Personen und mehr. Ein interessantes Detail in diesem Kontext: 8,6 Prozent der Einpersonenhaushalte werden von Personen mit einem Lebensalter über 80 Jahre und älter bewohnt. Denn heute leben ältere Menschen viel länger in der eigenen Wohnung.

Die demografische Entwicklung bringt es mit sich, dass schon heute und auf lange Sicht in höherem Ausmaß kleinere Wohneinheiten benötigt werden. Das gilt auch im Hinblick auf die bereits bestehende und weiterhin wachsende Altersarmut, die älteren Menschen den Verbleib in größeren Mietwohnungen schon aus finanziellen Gründen nicht ermöglicht. Aus demografischer Sicht sind des Weiteren neue Wohnformen für Senioren sowie Begegnungs- und Betreuungsangebote im Wohnumfeld erforderlich. Denn nur eine gute soziale Infrastruktur in Stadtquartieren ermöglicht ein selbstbestimmtes und würdevolles Älterwerden in den eigenen vier Wänden.

Der Bau von neuen Wohnungen setzt Baugrundstücke voraus. Doch unbebaute und für Neubauten geeignete Flächen sind rar und teuer. Schon 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg mit der großen Baulandoffensive die Weichen für acht neue Baugebiete in diversen Stadtteilen gestellt. Muldenäcker ist die erste dieser Flächen, auf der Ende 2018 die Grundsteinlegung für den Bau neuer Mietwohnungen erfolgen konnte. Dieses Beispiel zeigt, dass die reale Umsetzung in der Regel viel Zeit benötigt.

W I E      K A N N

W O H N E N

B E Z A H L B A R

B L E I B E N

Zudem nehmen Gesetze, Vorschriften und Richtlinien – wie Artenschutz, Landesbauordnung und Energieeinsparverordnung – zeitverzögernd und kostensteigernd Einfluss auf Baumaßnahmen. Lange Zeit sorgte die unzureichende Wohnbauförderung von Land und Bund de facto für einen Baustopp von sozial gefördertem Wohnraum. Diese Situation hat sich 2017 mit dem Start neuer Förderprogramme zwar wieder verbessert, doch die Versäumnisse der vergangenen Jahrzehnte werden noch lange spürbar sein. Darüber hinaus können auch Nachbarschaftseinsprüche geplante Bauprojekte in die Länge ziehen oder gar verhindern.

Nicht zuletzt haben sich die Bau- und Baunebenkosten im Rückblick auf das letzte Jahrzehnt mindestens verdoppelt. Das erschwert den Weg zu bezahlbarem Wohnraum zusätzlich. Die andauernde Überlastung der Handwerksbetriebe in Stadt und Region – noch verschärft durch den akuten Fachkräftemangel – kommt hinzu und sorgt für lange Wartezeiten bei der Bauausführung.

Bevölkerungswachstum, demografischer Wandel, fehlendes Bauland und hohe Grundstückspreise, gesetzliche Hürden und horrend gestiegene Baukosten: Das sind zusammengefasst die wesentlichen Faktoren, die den Bau von Wohnungen, insbesondere von bezahlbarem Wohnraum, erschweren. Als kommunales Wohnungsunternehmen stellen wir uns dieser Herausforderung, indem wir sowohl mit Hochdruck neue Wohnungen bauen als auch verlässliche Konzepte für bezahlbares Wohnen in einer zukunftsfähigen Stadt entwickeln und realisieren.

### **Aktiver Wohnungsbau**

Mit dem Neubau von über 100 Wohnungen in der Zeit von 2011 bis 2013, hauptsächlich im Areal der Gartenstadt Sonnenberg, haben wir den Wohnungsbau deutlich intensiviert. Seither haben die Aktivitäten im Neubausegment nicht nachgelassen. 2014 übergaben wir 12 neue Wohnungen an die Mieter in der Elfriede-Breidenbach-Straße, ein Jahr später bezogen Familien und Senioren die 21 Wohneinheiten im Weinbergblick in Neckarweihingen, wo unser „Wohnen Plus“-Modell erstmals Realität wurde. 2017 erfolgte der Spatenstich für die fünf Punkthäuser mit 60 Wohnungen in der Caerphillystraße, davon 42 Mietwohnungen, die Mitte 2019 bezugsfertig sind. Ebenfalls im Bau befinden sich 50 neue Mietwohnungen in der Heinrich-Schweitzer-Straße

sowie 23 weitere im Neubaugebiet Muldenäcker. In der Marbacher Straße kann 2019 der Bau von 21 Wohnungen nach dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ beginnen. Damit sind – allein über einen Zeitraum von fünf Jahren gesehen – insgesamt 187 Neubauwohnungen fertiggestellt bzw. im Bau.

Weitere Wohnungen entstanden im Rahmen von Modernisierungen. Mit der Kernsanierung und einem zusätzlichen Neubau in der Bietigheimer Straße wurden zum Beispiel statt der ursprünglichen fünf Wohneinheiten 2015 zehn großzügige Wohnungen speziell für kinderreiche Familien fertiggestellt. Und in der Abelstraße sanierten wir einen Altbau mit drei Wohnungen und verbanden diesen mit einem neuen, barrierefreien Anbau, der zwei zusätzliche Wohneinheiten bietet; 2018 übergaben wir die nunmehr fünf Wohnungen an die Mieter. Aktuell entstehen in der Adalbert-Stifter-Straße fünf zusätzliche Einheiten durch Dachaufstockung. Die gleiche Baumaßnahme ist in der Enzstraße geplant und wird, sobald die Nachbarschaftseinsprüche gegen die Baugenehmigung geklärt sind, zügig umgesetzt.

Parallel arbeiten wir an zwei groß angelegten Quartiersentwicklungen. In Grünbühl werden in fünf Bauabschnitten nach dem sukzessiven Abriss der alten Wohnblocks mit 321 Einheiten insgesamt rund 420 Neubauwohnungen, größtenteils Mietwohnungen, entstehen. Der erste Bauabschnitt mit 107 Wohnungen und einer sechszügigen Kindertageseinrichtung soll im Herbst 2019 beginnen. Intensiv laufen ebenfalls die Planungen zur Konversion der Jägerhofkaserne. Durch aufgesetzte Dachgeschosse, neue Zwischenbauten sowie sechs Punkthäuser im Innenhof des Quartiers werden wir neben einer Kindertagesstätte und Gewerbeflächen rund 150 Wohnungen bauen. Den Baubeginn haben wir für das Frühjahr 2020 geplant.

Darüber hinaus entwickeln wir ein neues Seniorenprojekt in der Lorcher Straße. Dort werden 30 Wohnungen als Smart-Living-Modell für altengerechtes Wohnen entstehen. Zudem trägt die städtische Baulandoffensive Früchte: Im Neubaugebiet Schauinsland werden wir voraussichtlich Ende 2019 mit dem Bau von 57 Wohnungen beginnen. Und für das Neubaugebiet Gämsenberg fiel die Entscheidung im Architektenwettbewerb, sodass auch hier die konkreten Planungen starten können. Dort entstehen circa 60 Wohnungen der WBL.



E I N

M I X V O N

I N N O V A T I V E N

K O N Z E P T E N

F Ü H R T Z U M

Z I E L

### **Erschwingliche Mieten und öffentlich geförderter Wohnraum**

Ob Neubau, Sanierung oder Modernisierung: Bei allen Mietwohnungen der Wohnungsbau Ludwigsburg handelt es sich um bezahlbaren Wohnraum. Unsere Durchschnittsmieten liegen deutlich unter den Werten des Ludwigsburger Miet spiegels und der ortsüblichen Vergleichsmiete. Durch vorausschauendes Wirtschaften, die Entwicklung zeitgemäßer Wohnkonzepte wie „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“ sowie mittlerweile auch wieder durch öffentliche Wohnbauförderung gelingt es uns – trotz der eingangs beschriebenen Hemmnisse –, in Ludwigsburg der größte Anbieter von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum zu sein.

Seitdem die baden-württembergische Landesregierung mit ihrem Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/19“ sowohl eine Neubegründung als auch eine Fortführung von sozial gefördertem Wohnraum ermöglicht, setzten wir uns im Sinne unserer Mieter mit Nachdruck für die Wohnungsförderung durch das Land ein. Förderfähig sind Wohneinheiten im Bestand, welche die vorgegebenen Voraussetzungen erfüllen. Bei 143 unserer Sozialwohnungen lief die sogenannte Belegungsbindung bis zum Jahresende 2018 aus, und damit die bisherige Förderung. Das Förderprogramm des Landes ermöglicht hier eine weitere Förderung von bis zu 30 Jahren. Wir informierten die betroffenen Mieter, damit sie rechtzeitig den erforderlichen Wohnberechtigungsschein (WBS) verlängern konnten. Das erfreuliche Ergebnis: Insgesamt 111 Wohnungen bleiben für weitere drei Jahrzehnte preisgünstig, teilweise sogar mit niedrigeren Mieten als zuvor. Damit erhalten

wir langfristig bezahlbaren Wohnraum in Ludwigsburg.

Bei weiteren 131 Wohnungen in elf Objekten der WBL können wir bei einem Mieterwechsel die Förderfähigkeit neu begründen, und dies ebenfalls für die Dauer von 30 Jahren. Obwohl derzeit kaum Fluktuation in unserem Wohnungsbestand stattfindet, konnten wir seit Inkrafttreten des Programms fünf Wohnungen neu begründen. Auch künftig werden wir neue Mieter der betreffenden Wohnungen auf die Förderfähigkeit und die Beantragung eines WBS hinweisen.

### **Bezahlbares Bauen und Wohnen der Zukunft**

Als wir 2015 im Rahmen eines LivingLab-Projekts die ersten Überlegungen und Konzepte für eine modulare Bauweise in Serie entwickelten, war es unser Ziel, mehrere Herausforderungen mit einer Lösung zu meistern: Als Antwort auf die gestiegenen Baukosten sollte das Bauen selbst vernünftig finanzierbar bleiben und in einer möglichst kurzen Zeitspanne realisierbar sein. Durchgängige Nachhaltigkeit und ein effizientes Energiekonzept wurden als selbstverständlich vorausgesetzt, genauso wie der bleibende Kernaspekt, bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität zu schaffen.

Mit dem CUBE 11 haben wir nicht nur für diese Aufgaben eine hervorragende Lösung entwickelt, sondern eine serielle Holzbauweise etabliert, die sich äußerst flexibel für unterschiedlichste Nutzungen eignet. Im Sommer 2017 stellten wir nach nur 3,5-monatiger Bauzeit das Pilotprojekt in der Brucknerstraße fertig. Für dieses Gebäude wurden wir mit dem IWS Immobilien Award 2017 in der Kategorie Wohnimmobilien ausgezeichnet. Im Dezember 2018 verlieh uns das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft für dieses Objekt den „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren in Gold“.

CUBE 11 ist ein Erfolgskonzept, das neue Qualitätsstandards und zukunftsfähige Maßstäbe für serielles Bauen setzt. Den beiden Gebäuden in der Brucknerstraße folgte im selben Jahr das baugleiche Ensemble in der Bebenhäuser Straße. Im

Juni 2018 erfolgte der Baustart für ein dreigliedriges CUBE 11-Gebäude im Theodor-Lorch-Weg, das von der Diakonischen Stiftung Karlshöhe für ein inklusives Wohnprojekt angemietet und betrieben wird und später als Wohnheim für Studierende genutzt werden soll. 2019 entsteht ein dreigeschossiger Doppel-CUBE als Schulungs- und Seminargebäude für die Evangelische Hochschule Ludwigsburg. In diesem Objekt befindet sich unter anderem ein modernes Trainingszentrum für medizinische Pflegekräfte – ein sogenanntes Skills Lab. Dieser Bau gilt als Weiterentwicklung des CUBE 11 für die gewerbliche Nutzung und findet eine Fortführung in der Mörikestraße, wo ebenfalls im Laufe des Jahres 2019 vier CUBE 11-Elemente entstehen. Diese Gebäude mit einer Gemeinschaftsunterkunft und einer Betreuungseinrichtung dienen temporär zur Anschlussunterbringung von Geflüchteten und sind für eine gewerbliche Nachnutzung vorgesehen.

Die Fülle dieser Beispiele zeigt das große Potenzial, welches CUBE 11 für zukunftsfähiges Bauen bereithält. Das bauliche Konzept lässt sich unkompliziert für Wohnungsbau, Gewerbe oder Bildungseinrichtungen adaptieren und kann alle räumlichen Ansprüche für diese unterschiedlichen Nutzungen erfüllen. Für uns ist der CUBE 11 auch zu einem wichtigen Baustein zur Erfüllung unseres Sozialauftrags geworden. Denn mit diesen nachhaltigen, qualitätsvollen Gebäuden können wir in kurzer Bauzeit wertvollen ökologischen und bezahlbaren Wohnraum erstellen.



2018 verlieh das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft den „Effizienzpreis Bauen und Modernisieren“, den die WBL für CUBE 11 mit der Prämierungsstufe Gold in der Kategorie „Neubau Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau“ erhielt.

Von links: Achim Eckstein (Leiter Projektmanagement WBL), Umweltminister Franz Untersteller, WBL-Aufsichtsrätin Regina Orzechowski, WBL-Chef Andreas Veit und Projektleiterin Kerstin Schnauer.

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

## **BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT**

AFRIKA HILFT AFRIKA E.V. LUDWIGSBURG | LUDWIGSBURGER ENERGIEAGENTUR E.V. – LEA  
CAFÉ KARMA | WISSENSZENTRUM ENERGIE DER STADT LUDWIGSBURG | LUDWIGSTAFEL E.V.  
MARKTPLATZFEST LUDWIGSBURG | TREFFPUNKT FÜR INTERKULTURELLE ZUSAMMENARBEIT E.V.  
SEIFENKISTENRENNEN, BÜRGERVEREIN OSSWEIL | FÖRDERKREIS BURKINA FASO  
KARLSHÖHE | VEREIN SICHERES LUDWIGSBURG

## **KINDER UND JUGENDLICHE**

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG | FERIENPASS STADT LUDWIGSBURG  
SCHULFRUCHTPROGRAMM EBERHARD-LUDWIG-SCHULE, HIRSCHBERGSCHULE  
VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG | NETZWERK INTEGRATION

## **SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT**

SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG | MTV 1846 VOLLEYBALL E.V.  
TV PFLUGFELDEN 1907 E.V. | MHP RIESEN LUDWIGSBURG | SKV EGLOSHEIM E.V.  
SV LUDWIGSBURG-OSSWEIL E.V. | 1. TANZCLUB LUDWIGSBURG | KSV HOHENECK E.V.  
FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E.V.

## **KULTUR**

MUSIKVEREIN OSSWEIL E.V. | KSK MUSIC OPEN  
OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG | KIESRANZENFEST NECKARWEIHINGEN | JAZZ OPEN  
FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE  
NATURVISION FILMFESTIVAL LUDWIGSBURG | SCALA KULTUR GGMBH  
LUDWIGSBURGER SCHLOSSFESTSPIELE

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 2018

## A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist seit über 65 Jahren ein soziales, modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Sie steht für Kontinuität, Verlässlichkeit, leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung und versteht sich als Akteur des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts „Chancen für Ludwigsburg“. Die immobilienwirtschaftlichen Betätigungsfelder bestehen aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, der WEG-Verwaltung, der Projektentwicklung, sowohl für Neubauvorhaben als auch in der Stadtentwicklung und dem Film- und Medienzentrum. In den letzten Jahren engagierte sich die WBL zunehmend beim Ankauf und Neubau von Flüchtlingsunterkünften. Der Wohnungsbestand beschränkt sich auf das Stadtgebiet. Die WEG-Verwaltung betreut auch Eigentümergemeinschaften im weiteren Umkreis.

Die Kernaufgabe liegt in der sozial, ökologisch und wirtschaftlich 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 von der WBL entwickelten „Fair Wohnen“-Modell, dem Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“ und der Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes werden auch nicht monetär messbare positive Mehrwerte im Sinne einer Stadttrendite erzielt. Hierzu gehören nicht nur die Förderung der lokalen Wirtschaft durch Auftragsvergaben, das Angebot von günstigen Büroflächen für Start-up-Unternehmen der Film- und Medienbranche, die gezielte Unterstützung diverser Einrichtungen, sondern auch das Sponsoring im bürgerschaftlichen Engagement sowie von Jugend, Sport und Kultur.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 so langsam gewachsen wie seit fünf Jahren nicht mehr. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5%. Es ist das neunte Wachstumsjahr in Folge. Nach einem schwungvollen ersten Halbjahr und einer Delle im dritten Quartal gab es zum Jahresende Anzeichen einer leichten Erholung.

Die dennoch gute Konjunktur macht sich positiv im Staatshaushalt bemerkbar. Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherung nahmen zusammen 59,2 Milliarden Euro mehr ein, als sie ausgaben. Einen so hohen Überschuss hat es noch nicht gegeben. Es ist bereits das fünfte Jahr in Folge mit schwarzen Zahlen.

Positive Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Inland. Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0%) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1%) waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen legten insgesamt im Vorjahresvergleich um 4,8% zu. In Ausrüstungen wurde 4,5% mehr investiert als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0%; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen um 0,4% über dem Vorjahresniveau. Darüber hinaus haben sich die Vorratsbestände in der Wirtschaft erhöht, was ebenfalls zum Wachstum beigetragen hat.

Nahezu alle Wirtschaftsbereiche haben zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung beigetragen. Überdurchschnittlich

MIT UNSERER

VIELFALT

FÜR SOZIALES,

UND WIRTSCHAFTLICHES

stark war der Zuwachs im Bereich Information und Kommunikation mit +3,7% und im Baugewerbe mit +3,6%. In den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung mit +2,1% ebenfalls überdurchschnittlich.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren das rund 562.000 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3% resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte aus.

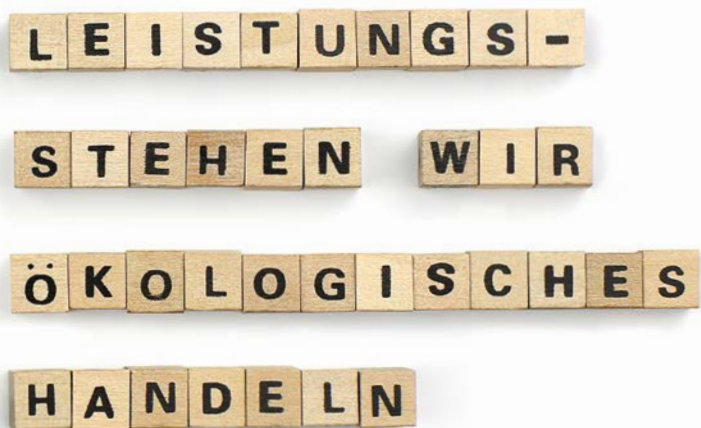
Mit rund 193.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei im Süden des Landkreises. Im Bereich Ludwigsburg/Kornwestheim arbeiten rund 56% der Beschäftigten im Landkreis. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 13% der Arbeitsplätze entfallen.

Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2018 53.818 (Vorjahr 52.328) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeichnen sich auch im Berichtsjahr durch ihre große Leistungsfähigkeit und ihr hohes innovatives Niveau aus. Fortschritt hat im Land der „Tüftler und Schaffer“ nach wie vor 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 positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt.

Einer Auswertung des Analysehauses Empirica zufolge mussten Wohnungssuchende 2018 ein weiteres Mal deutlich mehr zahlen. Die Neuvertragsmieten in den sogenannten Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) stiegen im Mittel um 4,2%. Die Preise für Eigentumswohnungen sogar um 11,4%. Stuttgart kann abermals die Nachfrage nach Wohnraum nur teilweise bedienen, was den Bedarf und die Wohnkosten in den umliegenden Landkreisen weiter steigen lässt.

In Deutschland stiegen die Mieten 2018 kontinuierlich weiter. Das dynamische Wachstum der Marktmieten bei der Neuvermietung wirkte sich sukzessive auch auf das Niveau der in den Mietspiegeln dokumentierten Mieten aus. Die ortsüblichen Vergleichsmieten sind stärker als im Vorjahr um 2,2% gestiegen. Dies ist das Ergebnis des aktuellen F+B-Mietspiegelindex 2018 (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg). Unter den Top-30-Städten mit dem höchsten Niveau ortsüblicher Vergleichsmieten liegt Stuttgart auf Rang 3 und Ludwigsburg auf Rang 9. Die ersten neun Rangplätze betreffen ausschließlich Münchner und Stuttgarter Umlandgemeinden. Da die Zentren die Nachfrage nach Wohnraum nur teilweise bedienen können, nimmt der Bedarf im Umland entsprechend zu. Das Umland von München und Stuttgart boomt. Unter den Top Ten befinden sich mit Dachau und Germering noch zwei weitere Orte aus dem Münchner Umland und mit Leinfelden-Echterdingen, Ditzingen und Ludwigsburg noch drei weitere aus der Umgebung Stuttgarts. Auf den Plätzen 11 (Fellbach), 14 (Leonberg) und 16 (Esslingen am Neckar) folgen drei weitere Stuttgarter Umlandgemeinden. Das spiegelt zum einen die wirtschaftliche Stärke und Anziehungskraft der Region wider, zum anderen aber auch die enorm hohen Mieten in Stuttgart, die viele Menschen dazu bringen, ins Umland auszuweichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes lag in Deutschland die Inflationsrate durchschnittlich bei 1,9% und damit so hoch wie seit sechs Jahren nicht mehr. Energieprodukte verteuerten sich kräftig (+4,9%), wozu deutliche Preissteigerungen bei leichtem Heizöl (+21,7%) und Kraftstoffe (+7,8%) beitrugen. Auch die Teuerungsrate bei Nahrungsmitteln (+2,5%) lag über dem Durchschnitt. Die Preise für Bekleidung und Schuhe stiegen hingegen kaum (+0,3%).



## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.1 Bautätigkeit

#### 2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN 2018	ÜBERHANG
<b>Caerphillystr. 2–4 Am Sonnenberg 14</b>	WE	2017	42	0	42
	TG	2017	42	0	42
	ST	2017	18	0	18
<b>Abelstr. 59</b>	WE	2017	2	2	0
	ST	2017	5	5	0
<b>Heinrich-Schweitzer-Str. 30 Steinstraße 3</b>	WE	2018	25	0	25
	TG	2018	27	0	27
<b>Römeraue 9 und 11</b>	WE	2018	23	0	23
	TG	2018	23	0	23
<b>Theodor-Lorch-Weg/29 UMA 13 Studentenplätze</b>	UMA	2018	1	0	1
	STU	2018	1	0	1
	ST	2018	6	0	6
<b>GESAMT</b>	<b>WE</b>		<b>92</b>	<b>2</b>	<b>90</b>
	<b>TG</b>		<b>92</b>	<b>0</b>	<b>92</b>
	<b>ST</b>		<b>29</b>	<b>5</b>	<b>24</b>
	<b>UMA</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>STU</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

WE = Wohneinheiten, UMA = unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, TG = Tiefgaragenstellplätze,  
ST = Stellplätze, STU = Studentenplätze



Die fünf Punkthäuser mit ökologischem und technischem Vorbildcharakter in der Caerphillystraße bieten 60 moderne und energieeffiziente Wohnungen.

## 2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	ÜBERGABEN 2018	ÜBERHANG
<b>Caerphillystr. 6–8</b>	WE	2017	18	0	18
	TG	2017	18	0	18
	ST	2017	12	0	12
<b>GESAMT</b>	<b>WE</b>		<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
	<b>TG</b>		<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
	<b>ST</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

WE = Wohnungen, TG = Tiefgaragenstellplätze, ST = Stellplätze

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

Zum Bilanzstichtag waren noch zwei Kfz-Garagenstellplätze im Bestand. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2019 eingestellt, für das ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

## 2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

### 2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE	m <sup>2</sup>
<b>EIGENER BESTAND AM 31.12.2017</b>	<b>2.256</b>	<b>147.808</b>	<b>145</b>	<b>36.589</b>
<b>Zugänge 2018</b>				
Fertigstellungen	2	188	0	0
Kauf	13	908	0	0
Flächenaufteilung	0	0	3	0
<b>Abgänge 2018</b>				
Abbruch	113	4.917	0	0
Flächenaufteilung	0	53	7	0
<b>BESTAND AM 31.12.2018</b>	<b>2.158</b>	<b>143.934</b>	<b>141</b>	<b>36.589</b>

Der Zugang von zwei Wohnungen betrifft die Abelstraße 59 (Anbau). Durch Ankauf der Gregor-Mendel-Str. 34 und Alter-Oßweiler-Weg 34–36/1 erhöhte sich der Wohnungsbestand um weitere 13 Einheiten. Abgebrochen wurden die Gebäude Heinrich-Schweitzer-Str. 20–22 und 30–32 sowie die Steinstr. 1–4 mit insgesamt 32 Einheiten. Die restlichen Abbrüche mit 81 Einheiten erfolgten im Entwicklungsgebiet Grünbühl West.

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS- UNTERKÜNFTE	m <sup>2</sup>
<b>BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2017</b>	0	0	80	12.658
<b>Abgänge 2018</b>				
Pachtende	0	0	57	4.010
<b>BESTAND AM 31.12.2018</b>	0	0	23	8.648

Weggefallen durch Pachtende sind die Objekte „Medias-Residenz“ und Luitpoldkaserne. Beim Bestand handelt es sich um die gewerblichen Objekte Jägerhofpalais, das eigene Ver-

waltungsgebäude in der Mathildenstraße 21 und die Flüchtlingsunterkünfte im Erlenweg, in der Brucknerstraße und der Bebenhäuser Straße.

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE	m <sup>2</sup>
<b>GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2018</b>	9	821	0	0

### 2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 99 Mietverträge abgeschlossen. Davon 88 aufgrund von Mieterwechseln, zehn für die Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl, und ein Mietvertrag betraf die kurzfristige Vermietung an Studenten.

Aus dem Gesamtbestand sind 639 Wohnungen (Stand 31.12.2018) an einkommensschwache Haushalte vermietet. Hierin sind sowohl öffentlich oder kommunal geförderte als auch freiwillig durch die WBL subventionierte Wohnungen enthalten. Zudem enthält das „Fair Wohnen“-Modell 80 Wohnungen, von denen im Berichtsjahr 39 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden. Zusätzlich stehen noch knapp 130 Wohnungen aus der Neubegründung von Belegungsrechten zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich so ein Potenzial von derzeit über 800 Wohnungen für den sozialen Bedarf.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2018 bei 7,03 €/m<sup>2</sup>, die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,00 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 8,74 €/m<sup>2</sup> der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 7,93 €/m<sup>2</sup>.

### 2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2018 lagen 1.490 (Vorjahr 1.278) Mietanfragen in der Interessentendatei vor. Die Nachfrage verteilt

sich mit 52 % (Vorjahr 57 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 48 % (Vorjahr 43 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen.

### 2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt bei den Instandhaltungen lag bei den Gewerken Sanitär-, Elektro-, Maler-, Heizungsarbeiten und Flachdachabdichtungen mit Gesamtaufwendungen von rd. 3,3 Mio. €. Insgesamt wurden 4,8 Mio. € bzw. 25,31 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 4,3 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,5 Mio. €.

### 2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2018 verwaltete die WBL 49 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.235 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 629 Garagen und 82 Stellplätzen. Zum 31.12.2018 wurden 13 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten für private Eigentümer verwaltet. Ferner wurden die städtischen Obdachlosenunterkünfte „Riedle“ mit insgesamt fünf Gebäuden und 80 Plätzen sowie ein Gebäude in der „Teinacher Straße“ mit 44 Plätzen bewirtschaftet.



### 3. LAGE DER GESELLSCHAFT

#### 3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2018 T€	2017 T€
Umsatzerlöse	24.214	20.968
Bestandsveränderungen	2.373	5.433
Sonstige betriebliche Erträge	592	2.015
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.825	16.013
Personalaufwand	2.913	2.776
Abschreibungen	3.752	3.643
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.961	1.536
Erträge aus Beteiligungen	9	31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13	11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.758	1.712
Steuern vom Einkommen und Ertrag	222	0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.770</b>	<b>2.778</b>

Erlössteigerungen gab es bei der Hausbewirtschaftung (rd. 690 T€), dem Verkauf von Grundstücken (rd. 1.870 T€), der Betreuungstätigkeit (rd. 125 T€) und den anderen Lieferungen und Leistungen (rd. 560 T€).

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Zugänge und Abgänge im Bauträgergeschäft beeinflusst.

Im Berichtsjahr fanden keine Bestandsverkäufe statt. Dies führte hauptsächlich zu den geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich um 2.188 T€ auf 13.825 T€. Wesentliche Änderungen innerhalb dieser Position ergaben sich bei den Instandhaltungen mit einem Minus von rd. 940 T€, den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke mit einem Minus von rd. 1.600 T€ und einem Plus von rd. 430 T€ bei den anderen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen.

Die Personalkosten stiegen von 2.776 T€ auf 2.913 T€, was der Anpassung des Personalbestandes an den erhöhten Aufgabenumfang der WBL, tariflichen Erhöhungen und sonstigen Gehaltsanpassungen entspricht.

Der Anstieg der Abschreibungen 2018 auf 3.752 T€ resultiert aus dem Ankauf einer gewerblichen Einheit.

Abbruchkosten von Bestandsgebäuden zur Neubebauung und höhere Personalentwicklungs- und Einstellungskosten ließen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1.961 T€ ansteigen.

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

Trotz der Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel in Höhe von rd. 18,8 Mio. € stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen lediglich um 46 T€. Ursächlich dafür sind das immer noch günstige Zinsniveau und zwei Prolongationen 2018 mit rd. 6,0 Mio. € zu einem deutlich geringeren Zinssatz.

Der erreichte Jahresüberschuss 2018 von 2.283 T€ liegt um rd. 190 T€ über dem Planansatz. Im Plan-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Die wesentlichen positiven Abweichungen mit plus 955 T€ ergaben sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen, den Betreuungsgebühren und den geringeren Zinsaufwendungen. Maßgebend bei den Aufwendungen mit insgesamt rd. 705 T€ waren Abbruchkosten im Berichtsjahr und noch anfallende Baukosten für ein Objekt, bei dem bereits alle Einheiten verkauft waren. Wegen der noch angefallenen Baukosten befindet sich die WBL in Verhandlungen mit der Versicherung des externen Bauleiters. Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.829</b>	<b>4.824</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	126	1.960
Auszahlungen (–) für Investitionen ins Anlagevermögen	–17.189	–16.735
Erhaltene Zinsen	9	6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>–17.054</b>	<b>–14.769</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	20.787	13.000
Planmäßige Tilgungen (–)	–3.586	–3.177
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (–)	–8.000	0
Gezahlte Zinsen	–1.731	–1.708
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.470</b>	<b>8.115</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>245</b>	<b>–1.830</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.813	10.643
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>9.058</b>	<b>8.813</b>

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,68 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 2,3 %. Erhaltene Anzahlungen aus der Bauträgertätigkeit steigerten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 9.829 T€. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,0 (Verschuldungsgrad).

Die Investitionen in das Anlagevermögen bestehen größtenteils aus der Neubautätigkeit, wie unter Punkt 2.1.1 dargestellt. Hinzu kommen der Ankauf von zwei Mietwohngebäuden und der Ausbau eines gewerblichen Objektes. Für die Bauvorbereitung verschiedener Objekte wurden weitere Investitionen getätigt. Günstige Zinskonditionen machten es möglich, diese Investitionen mit einem hohen Anteil an langfristigen Darlehen und den Rest mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Die Finanzlage ist geordnet. Angebotene Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr stets und uneingeschränkt gegeben. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen grundschuldgesicherten Krediten zur Verfügung.

### 3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Bilanzsumme</b>	200.923 T€	183.697 T€	169.038 T€	173.389 T€
<b>Anlagevermögen</b>	176.165 T€	162.844 T€	151.843 T€	149.353 T€
<b>Umlaufvermögen</b>	24.647 T€	20.739 T€	17.074 T€	23.910 T€
<b>Eigenkapital</b>	99.828 T€	97.544 T€	95.238 T€	92.046 T€
<b>Verbindlichkeiten</b>	96.835 T€	84.034 T€	71.763 T€	79.169 T€
<b>Flüssige Mittel</b>	9.058 T€	8.813 T€	10.643 T€	12.635 T€
<b>Eigenkapitalquote</b>	49,68 %	53,1 %	56,3 %	53,1 %

Abschreibungen in Höhe von rd. 3.752 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. +17.073 T€ erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken (rd. 8.126 T€), unfertigen Leistungen (rd. 3.358 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 617 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 3.423 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 9.058 T€) zusammen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 15.860 T€, die der anderen Kreditgeber reduzierten sich hauptsächlich durch die Rückzahlung eines kurzfristigen Kredites um rd. 6.780 T€. Aufgrund der Verkäufe

aus dem Umlaufvermögen nahmen die erhaltenen Anzahlungen um rd. 6.400 T€ zu. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gingen um rd. 1.760 T€ zurück. Die im Vorjahr ausgewiesene Verbindlichkeit gegenüber Gesellschafter wurde im Berichtsjahr ausgeglichen.

Investitionen ins Anlagevermögen, verbunden mit entsprechenden Darlehensaufnahmen, steigerten die Bilanzsumme, was einen Rückgang der Eigenkapitalquote auf 49,7 % zur Folge hatte.

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



Gemeinsame Grundsteinlegung im Muldenacker: Die WBL und die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) erstellen hier drei Gebäude mit öffentlich gefördertem Wohnraum.



Spatenstich in der Heinrich-Schweitzer-Straße: Hier baut die Wohnungsbau Ludwigsburg 50 Mietwohnungen, davon 23 öffentlich geförderte Wohnungen.

#### 4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2018	2017
<b>RENTABILITÄTSKENNZAHLEN</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,0	2,2
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	2,3	2,4
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,1	1,3
<b>VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN</b>				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	87,7	88,6
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	12,3	11,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	40,2	39,0
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	1,8	1,9
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	31,0	28,8
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,3	10,0
<b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN</b>				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	25,31	29,06
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	3,6	4,2
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	4,1	3,3

## C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 1. PROGNOSEBERICHT

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist die zentrale Größe der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung“. Regierungen, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen, regelmäßig die konjunkturelle Entwicklung anhand verschiedener Annahmen möglichst genau vorherzusagen. Prognosen bilden dabei unter anderem die Grundlage für die Steuer-schätzungen und die Haushaltsplanung des Staates.

Die Vorhersagen für das Wirtschaftswachstum schwanken teilweise stark und werden im Laufe eines Jahres regelmäßig nach oben oder unten korrigiert. Die Spanne der Prognosen zur Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts reicht von +0,70 % (OECD Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung/Stand März 2019) bis +1,9 % (Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute/Stand September 2018). Die Prognose der Bundesregierung vom Januar 2019 liegt bei +1,0 %.

Der Klub der Industrieländer (OECD) hat die Wachstumsprognose für die deutsche Wirtschaft mehr als halbiert. Das Bruttoinlandsprodukt werde im laufenden Jahr lediglich um 0,7 % wachsen. Als Hauptgrund für die Schwäche soll die langsamer wachsende Weltkonjunktur, von der Deutschland als Exportland besonders abhängig ist, verantwortlich sein. Die globale Expansion verliere angesichts erhöhter politischer Unsicherheit, anhaltender Handelsspannungen und fortgesetzter Rückgänge des Vertrauens von Unternehmen wie Verbrauchern weiter an Dynamik. Auch die Aussichten für andere europäische Länder sind ebenfalls eingetrübt, heißt es weiter. Wie bereits dargestellt, wird die Wirtschaft in Deutschland 2019 nicht mehr so stark wachsen. Die niedrigen Bauzinsen, ein starker Motor für den seit Jahren anhaltenden Immobilienaufschwung, können eigentlich nur noch steigen. Ein Haus mieten oder kaufen ist für viele Menschen unbezahlbar geworden. Trotzdem sehen Experten keine Trendwende. In den sieben Metropolstädten Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf und Köln wird es auch im neuen Jahr teurer. Im dritten Quartal 2018 erhöhten sich zum Beispiel die angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen binnen zwölf Monate um fast zwölf Prozent. Die inserierten Mietpreise hinken nach Angaben des unabhängigen Empirica-Instituts mit einem Plus von knapp sechs Prozent etwas hinterher. Einig sind sich die Experten, dass es in diesen Top-7-Städten mit den Preisen weiter aufwärts geht, wenn auch wahrscheinlich nicht mehr so rasant wie bisher. Nach wie vor wird zu wenig gebaut, und für Durchschnittsverdiener gibt es zu wenig bezahlbaren Wohnraum.

Ziel der WBL ist es, im Rahmen der Möglichkeiten, durch das mittel- bis langfristig geplante Neubausvolumen von über

800 Wohnungen, den angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg zu entlasten. Es werden unterschiedliche Wohnformen entstehen. Ein erheblicher Anteil wird zu bezahlbaren bzw. preisgedämpften Mietkonditionen angeboten. Dabei wird auf eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen geachtet, weshalb es auch Eigentumswohnungen geben wird. Damit erfüllt die WBL ihren Auftrag, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und für einen tragfähigen sozialen Mix zu sorgen.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2019 hat ein Investitionsvolumen von rund 45,6 Mio. €. Das sind Anfangsinvestitionen für mehrere Hundert neue Wohnungen, die in den nächsten Jahren in Ludwigsburg entstehen werden. Ein großer Teil davon wird preisgedämpft über die Landeswohnraumförderung und durch unser weiterentwickeltes „Fair Wohnen“-Modell zur Miete angeboten. Enthalten sind auch Neubauten zur Nachfolgeunterbringung von Flüchtlingen. Modelle zum betreuten bzw. ambulanten Wohnen sind ebenfalls vorgesehen. Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von rund 6,0 Mio. €. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, dem Verkauf von Grundstücken, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 34,1 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2019 von rund 3,6 Mio. € aus.

### 2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

#### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement ist ein zentraler Baustein, um Risiken sichtbar zu machen. Die Geschäftsführung hat insbesondere die Pflicht, Risiken zu kontrollieren und Risikomanagement zu betreiben. Die wesentlichen Sicherungselemente der WBL sind vor allem der fünfjährige Wirtschafts- und Finanzplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich latente Risiken durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Regelmäßige Jourfix-Termine auf allen Unternehmensebenen gewährleisten, dass der Geschäftsführung etwaige negative Einflüsse rechtzeitig kommuniziert werden. Monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und, sofern nötig, auch der einzelnen Objekte, runden das Risikomanagementsystem der WBL ab.

#### Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

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

## **Hausbewirtschaftung**

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

Die nennenswerten Risiken der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes sind eine abnehmende Nachfrageentwicklung und ein nicht mehr zeitgemäßes Angebot. Beide Fälle haben höhere Leerstandsquoten und geringere Umsatzerlöse zur Folge.

Wir fördern schon seit Jahren anhand des eigenen Wohnungsbestandes, mittels bedarfsgerechtem Vermietungsmanagement, eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Durch Abbruchmaßnahmen alter Bestände und verträglicher Nachverdichtung wird der Bestand nachfrageorientiert mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen erweitert. Dazu gehört auch der Ausbau von Dachgeschossen. Bei den geplanten Neubaumaßnahmen wird ein beachtlicher Anteil an Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm erstellt. Zusammen mit der Fortführung und Neubegegründung von Belegungsbindungen im Bestand und der Weiterentwicklung unseres „Fair Wohnen“-Modells wird sich der Bestand an preisgedämpften Wohnungen der WBL auf lange Sicht weiter erhöhen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der WBL nimmt stetig zu. Die Interessentendatei hat inzwischen einen Stand von über 1.700 Wohnungssuchenden erreicht. Vor allem Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen haben deutlich zugenommen. Eine abnehmende Entwicklung dieser Wohnungsnachfrage ist mittelfristig nicht zu erkennen. Hier nutzen wir die Möglichkeit, im Rahmen unserer sozialen Verantwortung, mit unserem breit angelegten Wohnungsportfolio allen Schichten der Bevölkerung ein entsprechendes Wohnungsangebot anbieten zu können.

## **Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)**

Risiken der gewerblichen Vermietung ergeben sich hauptsächlich aus der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, dem Standort und der Flächenflexibilität der jeweiligen Immobilie. Einen passenden Nachmieter zu finden, erfordert erheblich mehr Aufwand, dauert länger und ist mit einem höheren wirtschaftlichen Risiko verbunden als in der reinen Wohnungsverwaltung. Das FMZ bewirtschaftet einen Bestand von rd. 24.000 m<sup>2</sup> gewerblichen Flächen. Alle Objekte befinden sich in Ludwigsburg. Das Flächenangebot reicht von kleinen, kurzfristig anmietbaren Arbeitsplätzen bis hin zu Objekten mit weit über hundert bzw. tausend Quadratmeter. Lage des Mietobjektes, Größe der gewünschten Mietfläche und Mietdauer bestimmen dabei den Mietpreis.

Der Kreis Ludwigsburg ist nicht nur Teil des wirtschaftsstarren Ballungsraums rund um die Landeshauptstadt Stuttgart, sondern auch selbst begehrter Wirtschaftsstandort für weltbekannte Unternehmen sowie für zahlreiche mittelständische Betriebe. Dies macht sich an der positiven Auslastung der gewerblichen Flächen im FMZ bemerkbar. Es gibt derzeit keinen Leerstand. Auch die Event-Location „Reithaus“ hat schon seit Jahren eine kontinuierliche und gute Auslastung. Insgesamt ist eine Veränderung dieser Situation nicht erkennbar. Geprägt durch die besondere Lage des Film- und Medienzentrums und das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen und Hochschulen ergibt sich ein gewichtiger Standortvorteil. Die hochmoderne Infrastruktur mit Glasfasernetz und die Neueröffnung des Casinos mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedenen Veranstaltungen werden den Standort zusätzlich stärken.

## **Mietwohnungsbau/Bauträrgeschäft**

Das Kerngeschäft der WBL bei den Neubauten liegt im Geschosswohnungsbau. Damit ein großer Anteil dieser Wohnungen auch weiterhin zu bezahlbaren Mietkonditionen angeboten werden kann, sind Erlöse aus dem Bauträrgeschäft unverzichtbar. Das erforderliche Eigenkapital für die Neubauinvestitionen muss zudem im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung und den gewerblichen Vermietungen generiert werden.

Sollten die Baukosten im gleichen Maße wie in den Vorjahren steigen, erfordert dies eine adäquate Anpassung auf der Einnahmenseite. Dies kann nur aus dem Bauträrgeschäft, der Baubetreuung und dem frei finanzierten Mietwohnungsbau erfolgen. Mit unserem zukunftsweisenden Konzept CUBE 11, das hohe Ansprüche an eine nachhaltige Bauweise erfüllt, gelingt es der WBL, in kurzer Bauzeit kostengünstige und trotzdem qualitätsvolle Wohnungen mit einem energieeffizienten Gebäudebetrieb herzustellen.

Beim Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau liegen die entscheidenden Risiken in einer negativen Veränderung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie in der Überschreitung von Kostenansätzen und Bauzeiten. 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.

## **WEG-Verwaltung**

Durch das eigene Bauträrgeschäft wird 2019 eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 18 Einheiten zugehen.

Die WBL wird in den kommenden Jahren zur Quersubventionierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaues weitere Eigentumswohnungen bauen und verwalten, weshalb eine aktive Bewerbung um externe Gemeinschaften nicht geplant ist.

Die allgemeinen Risiken aus der Verwaltertätigkeit sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das zentrale Risiko ist jedoch, dass nach Zeitablauf der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert wird. Die maximale Laufzeit der Verwalterbestellungen beträgt fünf Jahre. Bei 12 Gemeinschaften sind im Berichtsjahr die Bestellungen ausgelaufen. Alle Verträge, bei denen sich die WBL wieder beworben hat, konnten verlängert werden. Die Eigentümer schätzen die Kompetenz und hohe Sicherheit des Unternehmens. Bei über 70 % der verwalteten Wohnanlagen beträgt die aktuelle Bestelldauer noch ein bis drei Jahre, so dass die Zusammenarbeit mittelfristig gesichert ist.

#### **Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken**

Die WBL ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie mit ausgezeichneter personeller und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. In enger Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter Stadt Ludwigsburg übernimmt sie darüber hinaus auch wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

Für diese umfangreiche Aufgabenstellung steht der WBL ein breites Fundament verlässlicher Geschäftsbeziehungen von zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene zur Verfügung.

Die WBL verfügt in der Sparte Hausbewirtschaftung über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 7,03 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 8,74 €/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. Die Nachfrage nach Büroflächen ist aufgrund der exponierten Lage, des flexiblen Mietangebots und des bestehenden Netzwerkes der Firmen vor Ort höher als das Angebot.

Im Bauträgergeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine Kaltmiete, die eine angemessene, wenn auch geringe Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich macht. Diese Vorsichtsmaßnahme verbunden mit der guten finanziellen Situation der WBL macht es möglich, eventuell nicht verkaufte Einheiten problemlos in den Bestand zur

Vermietung zu übernehmen. Die Geschäftsführung geht aufgrund der starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen davon aus, dass mittelfristig keine Einheiten aus dem Bauträgergeschäft in den Bestand übernommen werden müssen.

Die WEG-Verwaltung wird weiterhin einen Beitrag zur positiven Unternehmensleistung leisten.

Zentrale Einflussgrößen auf das geplante Jahresergebnis 2019 werden die Handwerkerverfügbarkeit, weitere Baukostensteigerungen und die tatsächliche Höhe der Instandhaltungskosten sein.

Zusammenfassend erwartet die Geschäftsführung keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

#### **D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN**

Die wesentlichen Finanzinstrumente bestehen aus kurzfristigen Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen, liquiden Mitteln sowie Bankverbindlichkeiten. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Die liquiden Mittel verteilen sich auf zwei Geschäftsbanken. Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich mittel- bis langfristige Objektfinanzierungen bei verschiedenen Darlehensgebern, sodass kein „Klumpen-Risiko“ besteht.

Entscheidende Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei anstehenden Prolongationen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Mit dem Cashflow konnten zu jeder Zeit die planmäßigen Tilgungen erwirtschaftet werden.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg, 29. März 2019



*Andreas Veit*  
Geschäftsführer  
Vorsitzender



*Konrad Seigfried*  
Geschäftsführer

# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

<b>AKTIVA</b>		<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	■ Immaterielle Anlagewerte und Software	23.628,61		34.784,00
	■ Geleistete Anzahlungen	0,00	23.628,61	0,00
	<b>Sachanlagen</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.040.320,58		102.007.852,19
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.660.510,33		38.855.762,44
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.050.628,38		1.200.016,30
	■ Bauten auf fremden Grundstücken	12.668.692,31		13.137.001,10
	■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.242,38		346.006,86
	■ Anlagen im Bau	17.110.428,74		5.321.482,74
■ Bauvorbereitungskosten	2.338.378,65		1.940.641,07	
■ Geleistete Anzahlungen	0,00	176.141.201,37	0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			<b>176.164.829,98</b>	<b>162.843.546,70</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.959.047,63		2.593.623,91
	■ Bauvorbereitungskosten	17.522,62		0,00
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.148.966,10		3.180.212,98
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00
	■ Unfertige Leistungen	3.357.976,83		3.336.189,21
	■ Andere Vorräte	65.379,84		69.370,01
	■ Geleistete Anzahlungen	616.697,35	12.165.590,37	496.562,78
	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	■ Forderungen aus Vermietung	186.820,70		215.739,06
■ Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	558.996,87		598.280,54	
■ Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00	
■ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.203.865,78		234.714,35	
■ Forderungen gegen Gesellschafter	498.031,59		201.635,85	
■ Sonstige Vermögensgegenstände	975.784,82	3.423.499,76	998.979,03	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
■ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.057.794,42		8.813.392,48	
■ Bausparguthaben	0,00	9.057.794,42	0,00	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
■ Geldbeschaffungskosten	1.972,41		5.917,29	
■ Andere Rechnungsabgrenzungsposten	109.222,67	111.195,08	108.477,87	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>200.922.909,61</b>	<b>183.696.642,06</b>	



## PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
<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	50.094.618,88		47.788.242,05
	■ Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	55.844.304,74	3.016.385,86
	<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>			
<b>Bilanzgewinn</b>				
■ Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.283.497,60	2.283.497,60	2.306.376,83	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>99.827.802,34</b>	<b>97.544.304,74</b>	
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	■ Steuerrückstellungen	204.540,00		504.728,00
	■ Sonstige Rückstellungen	1.027.058,85	1.231.598,85	482.312,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.628.716,25		52.767.795,11
	■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.055.263,63		18.835.004,18
	■ Erhaltene Anzahlungen	9.777.283,02		3.381.619,37
	■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.288.693,28		2.345.405,10
	■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
	■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.972.259,62		5.730.788,22
	■ Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		905.160,08
	■ Sonstige Verbindlichkeiten	112.534,26	96.834.750,06	68.716,31
	davon aus Steuern (100.905,03 €)			(67.804,91)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00 €)			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.028.758,36	3.028.758,36	1.130.808,95	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>200.922.909,61</b>	<b>183.696.642,06</b>	

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
■ a) aus der Hausbewirtschaftung	20.328.288,14		19.633.241,69
■ b) aus Verkauf von Grundstücken	2.233.900,00		367.000,00
■ c) aus Betreuungstätigkeit	531.883,33		408.511,12
■ d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.119.785,22	24.213.856,69	559.393,73
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestands</b>			
■ an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.373.487,08	5.433.465,55
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		591.979,44	2.015.170,95
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
■ a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.885.630,25		9.911.109,37
■ b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.087.572,49		5.682.540,34
■ c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	851.867,53	13.825.070,27	418.792,40
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.354.252,94</b>	<b>12.404.340,93</b>
<b>Personalaufwand</b>			
■ a) Löhne und Gehälter	2.309.496,32		2.199.990,45
■ b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (177.395,01 €)	603.402,71	2.912.899,03	576.486,38  (168.079,08)
<b>Abschreibungen</b>			
■ a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.751.963,16		3.643.118,91
■ b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		3.751.963,16	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.960.815,47	1.536.125,51
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	8.627,76		30.928,13
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0,00		0,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	13.451,97	22.079,73	10.725,88
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.758.337,65		1.712.161,74
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	0,00		0,00
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	221.878,22	1.980.215,87	0,00
<b>Ergebnis nach Steuer</b>		<b>2.770.439,14</b>	<b>2.778.111,95</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	486.941,54	486.941,54	471.735,12
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>2.283.497,60</b>	<b>2.306.376,83</b>

## 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 Wohnungsunternehmen. 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 3 bis 5 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. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Dauernde Wertminderungen werden durch entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 2.607,45 € erfolgte in der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ für die Müllcontainerplätze am Sonnenberg, da die zugehörigen Gebäude im Vorjahr abgebrochen wurden. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang.

Die „Grundstücke mit Wohnbauten“ werden grundsätzlich auf eine angenommene Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Dabei erfolgt die Abschreibung jährlich linear mit 2 %, bei einigen Objekten degressiv mit 1,25 % und bei einem 2005 übernommenen Objekt degressiv mit 2,5 %. Für die in 2013 erworbenen BIMA-Gebäude in Grünbühl wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Bei den „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wird ebenfalls grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen, und die Abschreibung erfolgt jähr-

lich linear mit 2 %. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Museum und das Scala werden jährlich mit 3 % und eine selbst genutzte Garage wird mit 4 % abgeschrieben. Die Betriebsvorrichtungen werden mit 10 % und 20 % abgeschrieben. Für die in 2014 erworbene Beleuchtung wurde eine Nutzungsdauer von 7 Jahren und für die Mülleinhausung im FMZ eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden das Verwaltungsgebäude jährlich linear mit 3 %, die Flüchtlingsunterkünfte mit 2 % und eine Lagergarage mit 8 % abgeschrieben. Für die Umbau- und Sanierungskosten in den gepachteten Objekten erfolgt die Abschreibung auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettanschaffungskosten ab 150,01 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. Die Entwicklung des Anlagevermögens:

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2018 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	281.568,47	2.265,28	0,00	0,00	283.833,75
<b>Sachanlagen</b>					
■ Grundstücke mit Wohnbauten	152.234.048,05	1.697.190,62	880.430,40	-2.413.449,14	150.637.359,13
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.644.197,94	3.714.736,74	0,00	0,00	50.358.934,68
■ Grundstücke ohne Bauten	1.200.016,30	204.200,31	0,00	1.646.411,77	3.050.628,38
■ Bauten auf fremden Grundstücken	16.610.698,89	82.603,29	887.402,12	0,00	15.805.900,06
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.056.254,57	36.551,59	2.567,28	0,00	1.090.238,88
■ Anlagen im Bau	5.321.482,74	10.565.100,37	0,00	1.223.845,63	17.110.428,74
■ Bauvorbereitungskosten	1.940.641,07	886.927,48	32.381,64	-456.808,26	2.338.378,65
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>225.007.339,56</b>	<b>17.187.310,40</b>	<b>1.802.781,44</b>	<b>0,00</b>	<b>240.391.868,52</b>
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>225.288.908,03</b>	<b>17.189.575,68</b>	<b>1.802.781,44</b>	<b>0,00</b>	<b>240.675.702,27</b>

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 3.357.976,83 € (Vorjahr 3.336.189,21 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern  
Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	Geschäftsjahr €
Forderungen aus Vermietung	44.920,62
Forderungen aus Lieferung und Leistung	572.878,53
Flüssige Mittel	5.478.923,50
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.096.722,65</b>

Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €
Forderungen aus Lieferung und Leistung	498.031,59

ABSCHREIBUNGEN					
Abschreibungen 1.1.2018 €	Zugänge (= Abschreibungen d. Geschäftsjahres) €	Abgänge €	Abschreibungen 31.12.2018 €	Restbuchwert 1.1.2018 €	Restbuchwert 31.12.2018 €
246.784,47	13.420,67	0,00	260.205,14	34.784,00	23.628,61
50.226.195,86	2.251.273,09	880.430,40	51.597.038,55	102.007.852,19	99.040.320,58
7.788.435,50	909.988,85	0,00	8.698.424,35	38.855.762,44	41.660.510,33
0,00	0,00	0,00	0,00	1.200.016,30	3.050.628,38
3.473.697,79	466.964,48	803.454,52	3.137.207,75	13.137.001,10	12.668.692,31
710.247,71	110.316,07	2.567,28	817.996,50	346.006,86	272.242,38
0,00	0,00	0,00	0,00	5.321.482,74	17.110.428,74
0,00	0,00	0,00	0,00	1.940.641,07	2.338.378,65
<b>62.198.576,86</b>	<b>3.738.542,49</b>	<b>1.686.452,20</b>	<b>64.250.667,15</b>	<b>162.808.762,70</b>	<b>176.141.201,37</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>62.445.361,33</b>	<b>3.751.963,16</b>	<b>1.686.452,20</b>	<b>64.510.872,29</b>	<b>162.843.546,70</b>	<b>176.164.829,98</b>

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	742.606,05	719.914,84

5. Das Stammkapital beträgt 41.000.000,00 €.

6. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Jahresüberschuss 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	47.788.242,05	2.306.376,83	0,00	50.094.618,88
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>53.537.927,91</b>	<b>2.306.376,83</b>	<b>0,00</b>	<b>55.844.304,74</b>

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 766 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern  
Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	<b>Geschäftsjahr €</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.310.011,71
– davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	21.310.011,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.054.048,47
– davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	12.054.048,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.606,30
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	50.305,09
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>33.432.971,57</b>

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>INSGESAMT</b>	<b>DAVON</b>	
	<b>31.12.2018 €</b>	<b>RESTLAUFZEIT</b>	
		<b>bis zu 1 Jahr €</b>	<b>zw. 1 und 5 Jahre €</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.628.716,25	3.618.535,06 (2.681.488,25)	15.270.293,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.055.263,63	1.174.655,87 (6.780.955,71)	4.693.762,84
Erhaltene Anzahlungen	9.777.283,02*	9.777.283,02* (3.381.619,37)*	0,00*
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.288.693,28	36.660,36 (119.079,12)	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00 (0,00)	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.972.259,62	3.743.635,42 (5.459.946,82)	228.624,20
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00 (905.160,08)	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	112.534,26	112.534,26 (68.716,31)	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>96.834.750,06</b>	<b>18.463.303,99 (19.396.965,66)</b>	<b>20.192.680,36</b>

\* nur zur Verrechnung



Auftakt zur Nachhaltigkeitsinitiative „100 Bäume in 10 Jahren“: Die WBL pflanzt jährlich zehn Zukunftsbäume in einem anderen Stadtteil, 2018 waren es zehn Kaiserlinden in Eglosheim.

DAVON		
GESICHERT		
über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
49.739.887,87	9.071.668,04	Bürgschaft
	58.853.458,87	Grundpfandrecht
6.186.844,92	0,00	Bürgschaft
		Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
2.252.032,92	2.252.032,92	Bürgschaft
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
<b>58.178.765,71</b>	<b>11.323.700,96</b>	Bürgschaft
	<b>58.853.458,87</b>	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	9.220,47	1.623.441,03
Auflösung von Rückstellungen	192.804,99	80.492,79
Auflösung von Wertberichtigungen	54.881,12	37.539,34
Erträge früherer Jahre	277.982,66	67.010,79

Die Erträge aus früheren Jahren bestehen im Wesentlichen aus Erträgen der letzten Betriebsprüfung in Höhe von 35 T€, den Forderungen aus der Umsatzsteuer 2015 und 2016 mit

40 T€ und einer Weiterberechnung von Planungsleistungen in Höhe von 167 T€.

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	34.719,52	51.620,92
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	113.643,45	108.376,55

Außerplanmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Bauten auf fremden Grundstücken	2.607,45	0,00

Zinsen und ähnliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	4.314,00	4.822,20

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 14.706.000,00 € (Vorjahr 2.562.000,00 €). 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) 15.313.000,00 € (Vorjahr 12.924.000,00 €).

### 3. Latente Steuern

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	20,75	11,50
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	6,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
	29,75	13,50

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

#### 5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 11.117,30. €.

#### 6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 18.780 €. Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht.

#### 7. 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 31.12.2018 700.000,00 €

Jahresüberschuss zum 31.12.2018 17.972,40 €

#### 8. Geschäftsführerbezüge

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

#### 9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2018 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

#### 10. Sitz des Unternehmens

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

#### 11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 2.283.497,60 € soll in Höhe von 2.283.497,60 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

#### F. ORGANMITGLIEDER

**Andreas Veit**, Vorsitzender der Geschäftsführung, hauptamtlich

**Konrad Seigfried**, Geschäftsführer, nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

**Werner Spec**, Oberbürgermeister, Vorsitzender

**Elke Kreiser**, Industriekauffrau, stellv. Vorsitzende

**Maik Stefan Braumann**, Architekt

**Eberhard Daferner**, Diakon

**Claudia Dziubas**, EDV-Support-Mitarbeiterin

**Armin Haller**, Werbemittelhändler

**Johann Heer**, Sonderschullehrer

**Sonja Henning**, Sozialpädagogin

**Ulrich Kiedaisch**, Stadtkämmerer

**Margit Liepins**, kfm. Angestellte

**Volker Lutz**, selbstständiger Konditormeister

**Gabriele Moersch**, Textiltechnikerin

**Regina Orzechowski**, Angestellte

**Bernhard Remmele**, Geschäftsführer

**Dr. Heinz-Werner Schulte**, Sparkassendirektor

Ludwigsburg, den 29.03.2019

Die Geschäftsführung



*Andreas Veit*  
Geschäftsführer  
Vorsitzender



*Konrad Seigfried*  
Geschäftsführer

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg

## **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwor-

tung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind

sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine we-

sentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 26. April 2019

## HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
– Wirtschaftsprüfungsgesellschaft –

gez.

Emme  
Wirtschaftsprüfer

gez.

Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung regelmäßig und umfassend über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft haben, schriftlich und mündlich informiert. Er hat die Geschäftsführung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften überwacht und beratend begleitet. In insgesamt vier Sitzungen wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Besonders hervorzuheben sind Beschlüsse zum Neubau von 69 Mietwohnungen an drei unterschiedlichen Standorten, davon 42 Einheiten nach dem aktuellen Landeswohnraumförderungsgesetz. Zudem wurde ein Dachgeschossausbau mit fünf Wohnungen, die ebenfalls mit Landesmitteln gefördert werden, genehmigt. Mit diesen überwiegend geförderten Wohnungen erfüllt die WBL in ganz besonderem Maße ihren Sozialauftrag, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Ludwigsburg.

Des Weiteren wurden durch einen Verkaufsbeschluss 25 Grundstücke „Am Sonnenberg Süd-West“ zur Bebauung mit Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern am Markt angeboten. Die Vergabe erfolgte nach abgestimmten Kriterien. Mit dem Beschluss zum Abbruch der ersten 81 von insgesamt 320 Wohnungen in Grünbühl West beginnt die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer Grundstücksfläche von ca. vier Hektar.

Durch Ankauf der Gebäude Gregor-Mendel-Str. 34 und Alter-Oßweiler-Weg 34–36/1 wurde der Besitz von der Stadt auf die WBL übertragen.

Mit dem Beschluss zur Entwicklung, Planung und Herstellung eines Seminargebäudes „Skills-Lab“ für die Evangelische Hochschule Ludwigsburg konnte die WBL ihren Cube 11, bisher für Wohnen konzipiert, zur gewerblichen Nutzung für Büros und Praxen weiterentwickeln.

Die Beratungen und entsprechenden Beschlussfassungen zum Wirtschaftsplan 2019 mit einem Instandhaltungsvolumen von über 6.045 T€ und geplanten Investitionen von 45.630 T€ haben aus terminlichen Gründen am 31.01.2019 stattgefunden.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der HABITAT Revisi-



Aufsichtsratsvorsitzender Werner Spec (Mitte) mit Mitglieder des amtierenden Aufsichtsrats.

ons- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft.

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 25. Juni 2019 beraten und beschlossen.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit des vergangenen Jahres. Der Dank gilt gleichermaßen der Geschäftsleitung, die das Unternehmen erfolgreich geführt und strategisch klug weiterentwickelt hat. Ebenso danke ich den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihren persönlichen Einsatz, die gute Zusammenarbeit und das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Ludwigsburg, den 26. Juni 2019



Werner Spec  
Oberbürgermeister,  
Aufsichtsratsvorsitzender

## DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG


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

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

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

Nur durch das konstruktive Zusammenwirken aller Beteiligten konnten die vielseitigen Aufgaben der WBL erfolgreich umgesetzt werden.

Herzlichst



E I N G U T E S

M I T E I N A N D E R

I S T D I E

B A S I S F Ü R

G E M E I N S A M E N

E R F O L G

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH  
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

### **Redaktion**

Andreas Veit (V. i. S. d. P.), Ralf Ramelsberger,  
Elke Mainz, Rita Falkenburg

### **Konzeption und Gestaltung**

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG,  
Ludwigsburg

### **Fotos/Bilder**

WBL; Dietmar Strauß, Besigheim; Bürkle Fotografie;  
Zeyrek, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH;  
Reiner Pfisterer

### **Druck, Auflage 300**

Ungeheuer & Ulmer, Ludwigsburg

### **Papier**

LuxoSatin, FSC®-zertifiziert

### **Stand**

Juni 2019







# 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)

