WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Geschäftsbericht 23

WIR SCHAFFEN RÄUME

KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

SITZ	Mathildenstraße 21 71638 Ludwigsburg Telefon: (07141) 910-3800 Telefax: (07141) 910-3890 Mail: info@wb-lb.de Web: www.wb-lb.de www.wbl-hausverwaltung.de www.cube11.de 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 Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), Stuttgart
	Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, Heidelberg
	Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT 6

SEIT 70 JAHREN IM EINSATZ FÜR LUDWIGSBURG: WIR BAUEN, VERKAUFEN UND VERWALTEN WOHNRAUM, ENTWICKELN STADTQUARTIERE UND ERFÜLLEN IN ERSTER LINIE UNSEREN SOZIALAUFTRAG 7
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT 13
EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2023 14

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT 16

B. WIRTSCHAFTSBERICHT 16
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN 16
2. GESCHÄFTSVERLAUF 18
2.1 Bautätigkeit 18
2.1.1 Anlagevermögen 18
2.1.2 Umlaufvermögen 19
2.1.3 Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR 19
2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten 20
2.2.1 Bestände 20
2.2.2 Vermietungsstatus 21
2.3 Interessentendatei 21
2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 21
2.5 Verwaltungstätigkeiten 21
3. LAGE DER GESELLSCHAFT 22
3.1 Ertragslage 22
3.2 Finanzlage 23
3.3 Vermögenslage 24
4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN 25

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT 26
1. PROGNOSEBERICHT 26
2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT 27

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN 30

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023 31

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 33

ANHANG 34

A. ALLGEMEINE ANGABEN 34

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN 34

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ 35

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 38

E. SONSTIGE ANGABEN 39

F. ORGANMITGLIEDER 41

ANLAGE 4 42

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 44

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 47

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG 48

IMPRESSUM 49

VORWORT

Andreas Veit
Geschäftsführer

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

in einer Hinsicht war das Jahr 2023 für die Wohnungsbau Ludwigsburg mehr als erfreulich. Wir feierten unser 70-jähriges Bestehen, und das auf eine ganz besondere Art und Weise. Statt großer Festakte mit Pomp und Prominenz haben wir uns entschieden, sieben soziale Herzensprojekte, die den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt zugutekommen, mit bis zu 10.000 € pro Projekt zu fördern. Unter dem Motto ‚Wir haben Geburtstag, und andere bekommen die Geschenke' haben wir es vorgezogen, sinnstiftende Aktionen zu unterstützen. Näheres zu den Herzensprojekten finden Sie im redaktionellen Teil dieses Geschäftsberichts.

Leider gab es in einer unserer Kernkompetenzen – dem Wohnungsbau – weniger Grund zur Freude. Bereits im letzten Jahr haben wir an dieser Stelle die dramatische Lage geschildert, mit der die Baubranche noch immer schwer zu kämpfen hat. Zwar endete 2023 die Coronapandemie, und auch die Lieferengpässe infolge des Ukrainekriegs haben sich verringert, aber restriktive Gesetzgebungen, hohe Zinsen sowie Fachkräftemangel im Handwerk machen uns nach wie vor sehr zu schaffen. Vor allem hat sich an der desolaten Förderkulisse in Deutschland nichts hin zum Positiven verändert. Doch ohne vernünftige Förderung lassen sich keine Wohnungen mehr bauen, die für den Großteil der Haushalte erschwinglich sind. Für die WBL bedeutet das, dass wir mit der mehr als dringenden Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bis zum vollständigen Erliegen ausgebremst werden.

Im Geschäftsjahr haben wir dennoch einige Projekte fertiggestellt und andere vorangetrieben, für die bereits Förderzusagen vorlagen. In den sechs Punkthäusern im Innenhof des JägerhofQuartiers haben wir 76 Wohnungen übergeben. Im Dezember feierten wir das Richtfest für die außen liegenden Gebäude mit teilweise historischem Mauerwerk, wo der Bau von 85 Wohnungen in vollem Gange ist. In Grünbühl.*living* feierten wir das Richtfest für den 2. Bauabschnitt mit 74 Wohnungen, die 2024 fertiggestellt werden. Im Quartier Weingarten.*living* haben wir im Geschäftsjahr 35 von 53 Wohnungen übergeben. Hier zeigt sich allerdings eine unschöne Folge der wirtschaftlichen Lage, denn ursprünglich waren in diesem Quartier 17 Eigentumswohnungen vorgesehen. Das Kaufinteresse war groß, doch können es sich die meisten Haushalte aufgrund hoher Zinsen nicht mehr leisten, Eigentum zu bilden.

Weitere potenzielle Projekte, die seit Längerem auf unserer Entwicklungsagenda stehen, können nicht begonnen werden. Nur mit einer verlässlichen Förderung sowie geringeren baurechtlichen und energiepolitischen Restriktionen werden wir künftig in der Lage sein, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Durch vorausschauendes und vorsichtiges Wirtschaften ist es uns auch im schwierigen Geschäftsjahr 2023 gelungen, eine positive Bilanz mit einer geordneten Finanz- und Vermögenslage vorzulegen. Mit großer Anerkennung danke ich allen Mitarbeitenden der Wohnungsbau Ludwigsburg, die das durch ihren unermüdlichen professionellen Einsatz in der täglichen Arbeit möglich machen.

Herzlichst

SEIT 70 JAHREN IM EINSATZ FÜR LUDWIGSBURG: WIR BAUEN, VERKAUFEN UND VERWALTEN WOHNRAUM, ENTWICKELN STADTQUARTIERE UND ERFÜLLEN IN ERSTER LINIE UNSEREN SOZIALAUFTRAG

Drehen wir die Zeit einmal gut 70 Jahre zurück und blicken in den Januar 1953: In diesem Monat begannen Verhandlungen, die zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) führten. Dwight D. Eisenhower wurde als amerikanischer Präsident vereidigt, und in Garmisch-Partenkirchen fand die erste Vierschanzentournee statt. Das Licht der Welt erblickten der australische Gitarrist Malcolm Young, späterer Mitbegründer der Band AC/DC, sowie der amerikanische Unternehmer Paul Allen, der zusammen mit Bill Gates Microsoft gründete. Und in Ludwigsburg fiel am 21.01.1953 der Startschuss für eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, die von der Stadt gemeinsam mit den fünf ortsansässigen Unternehmen G. W. Barth, Franck und Kathreiner, Getrag, Hüller und Ziemann ins Leben gerufen wurde.

Wie heute wieder war die Wohnungsnot in den Nachkriegsjahren eines der drängenden Probleme, nur mit anderen Vorzeichen. Die Stadt Ludwigsburg benötigte mehr und neuen Wohnraum für ihre Bürger, unter anderem für die zahlreichen deutschstämmigen Flüchtlinge aus den ehemaligen Ostgebieten, darunter zum Beispiel Horst Köhler, der spätere Bundespräsident und heutige Ehrenbürger von Ludwigsburg. Während des aufkeimenden Wirtschaftswachstums lag es im Interesse der industriellen Gesellschafter, ihren Mitarbeitern und deren Familien geeigneten Wohnraum zu bieten. Als einige Jahre später die größte Wohnungsnot gestillt war, schieden die Unternehmen sukzessive aus. Die Kreissparkasse Ludwigsburg übernahm die Anteile der Maschinenfabrik und Eisengießerei G. W. Barth und ist heute (mit 0,004 %) neben der Stadt Ludwigsburg einziger Gesellschafter der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH.

Die Kernaufgabe: Mietwohnraum schaffen

Die 1950er- und 1960er-Jahre standen im Zeichen des Mietwohnungsneubaus. Rund 900 Wohnungen baute die WBL in dieser Zeit. Ein interessanter Aspekt aus heutiger Sicht: Damals umfasste eine geförderte Dreizimmerwohnung eine Fläche von 49 Quadratmetern, eigene Bäder und Balkone waren nicht vorgesehen, und es lebten oft vielköpfige Familien in diesen beengten Verhältnissen. Insgesamt bewirtschaftete die WBL mit der Übernahme von städtischem Wohnungsbestand nach den ersten 20 Jahren circa 2.000 Wohnungen.

Mit der Übernahme von 1.050 städtischen Wohnungen kam 1992 eine große Aufgabe hinzu. Die Schwerpunktarbeit verlagerte sich weg vom Neubau und hin zu Wohnungsverwaltung, Bestandsverbesserung und Modernisierung. In der Zeit des wachsenden Wohlstands privatisierte man zudem etliche Mietwohnungen.

Die mit dem NaWoh-Qualitätssiegel zertifizierten fünf Punkthäuser mit 60 Wohnungen in der Caerphillystraße/Am Sonnenberg wurden 2019 mit dem IWS ImmobilienAward ausgezeichnet.

In der jüngeren Unternehmensgeschichte gewann der Mietwohnungsneubau wegen der erneut steigenden Wohnungsnot zunehmend an Brisanz. Allein in der letzten Dekade (2013–2023) baute die WBL in verschiedenen Stadtteilen 604 neue Wohnungen. Unter anderem entstanden seit der 2017 beschlossenen WBL-Wohnbauoffensive moderne und energieeffiziente Gebäude in der Caerphillystraße, der Heinrich-Schweitzer-Straße, der Marbacher Straße und der Römeraue, um nur einige zu nennen.

Allein für die Neubauprojekte investierte die WBL in diesem Zeitraum 265 Millionen Euro. Parallel lief die energetische Bestandssanierung mit Investitionen von weiteren 48 Millionen weiter. Die Gesamtinvestitionen von 313 Millionen Euro in rund elf Jahren weisen auch darauf hin, dass das kommunale Wohnungsunternehmen zu einem wichtigen Arbeitgeber geworden ist und Arbeitsplätze in der Region sichert.

Mit zehn seniorengerechten Wohnungen ging das „Wohnen Plus“-Modell 2015 im Weinbergblick in Neckarweihingen an den Start. Außergewöhnlich: die zugehörige Gemeinschaftswohnung mit Garten für gemeinsame Aktivitäten sowie integrierter Gästewohnung.

Vom Verwalter zum Gestalter:
Strategischer Partner der Stadt

Ab 2006 stellte sich die WBL über ihr Kerngeschäft hinaus neuen Herausforderungen. Die strategische Neuausrichtung rückte den Fokus stärker auf eine aktive Rolle in der kommunalen Wohnungspolitik mit einer nachhaltigen, generationengerechten Projekt- und Stadtentwicklung. Dazu gehörten das Engagement in den „Soziale Stadt“-Projekten in Eglosheim und Grünbühl-Sonnenberg genauso wie die neueren Quartiersentwicklungen in Neckarweihingen (Weingarten.*living*), Grünbühl (Grünbühl.*living*) sowie die Kasernenkonversion zum JägerhofQuartier. Auch die Übernahme und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien wie dem Film- und Medienzentrum (in zwei Stufen 2007 und 2011) kam hinzu. Mit dem Kauf und der Sanierung historischer Gebäude wie der Königin-Olga-Kaserne (heutiges Sportinternat), dem Scala oder dem Museum Ludwigsburg (MIK) setzte die WBL wertsteigernde Akzente für die Stadtkultur.

Nicht zuletzt erweiterte man das Dienstleistungsangebot, zum Beispiel mit der Mietverwaltung für Dritte oder der Verwaltung externer Wohnungseigentümergemeinschaften. Mittlerweile ist die WEG-Abteilung mit rund 1.300 Verwaltungseinheiten ein Qualitätsführer in der Region.

Die Sparte Film- und Medienzentrum ist mit Übernahme und Bewirtschaftung durch die Wohnungsbau Ludwigsburg zu einem bedeutenden gewerblichen Standort der Medienszene gewachsen.

Innovativ und fair: Neue Wohn- und Gebäudekonzepte
2011 führte die mangelnde öffentliche Förderung für den Wohnungsbau dazu, dass die WBL zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen das eigenfinanzierte „Fair-Wohnen"-Modell konzipierte. Erstmals umgesetzt in Grünbühl-Sonnenberg findet dieses funktionale Konzept bis heute immer wieder in WBL-Gebäuden Anwendung: Ein Drittel des Wohnraums wird verkauft, damit ein weiteres Drittel mit preisgedämpfter Miete vergeben werden kann; die weiteren Wohnungen werden regulär vermietet.

Der Wunsch vieler Senioren nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter führte zur Entwicklung von „Wohnen Plus". Das Modell wurde erstmals 2014 im Weinbergblick in Neckarweihingen und danach variabel im Wohnungsneubau umgesetzt.

In kurzer Bauzeit entsteht qualitätsvoller energieeffizienter Wohnraum: 2017 markierte der erste CUBE 11 in der Brucknerstraße die Erfolgsgeschichte eines neuen Gebäudetyps.

Mit der Entwicklung und Umsetzung des ersten CUBE 11 setzte die WBL 2017 ein spektakuläres Zeichen für zukunftsweisendes Bauen. Der mehrfach ausgezeichnete, äußerst energieeffiziente Haustyp in massiver Holz-Modulbauweise lässt sich aus nachwachsenden Rohstoffen in einer Bauzeit von nur 3,5 Monaten realisieren. Mittlerweile gibt es in Ludwigsburg eine ganze Reihe dieser attraktiven Wohnwürfel. Auch als Büro- und Seminargebäude sind CUBEs für die Stadt und weitere Auftraggeber wie die Karlshöhe und die Evangelische Hochschule erstellt worden.

Ressourcenschonendes Bauen belegen die in den letzten Jahren auf Bestandsgebäuden aufgestockten Neubauwohnungen in der Adalbert-Stifter-Straße und der Enzstraße.

Fünf neue Wohnungen entstanden 2020 durch Aufstockung eines Bestandsgebäudes in der Adalbert-Stifter-Straße in Grünbühl, ein Jahr später ebenso in der Enzstraße in Pflugfelden.

Und nicht zuletzt wird es im aktuell noch laufenden 2. Bauabschnitt von Grünbühl.*living* erstmals Cluster-Wohnen geben: Dabei können mehrere Kleinwohnungen mit Bad und Küche zu einer Wohngemeinschaft mit Begegnungsräumen zusammengeführt (geclustert) werden.

Der Blick auf das letzte Jahrzehnt macht deutlich: Die WBL leistete die intensivste Bautätigkeit seit der Gründungsphase und schafft neue zeitgemäße Wohnangebote für alle Generationen.

Gemeinnützig und verantwortlich handeln:
Der Sozialauftrag
Bei ihrem Kernauftrag – dem Schaffen von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Ludwigsburg – fokussiert die WBL vor allem Menschen, die es auf dem freien Wohnungsmarkt schwer haben: Starterhaushalte, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Senioren, Geflüchtete und Menschen mit Handicap. Die soziale Komponente geht so weit, dass zum Beispiel eine eigens eingestellte Sozialarbeiterin die Menschen beim Quartiersumbau in Grünbühl.*living* begleitet. Anlaufstelle ist das dafür eingerichtete Projektbüro vor Ort.

Ihr soziales Gesicht zeigt die WBL zudem für die Stadtgesellschaft durch generationenübergreifendes Sponsoring für Bildung und Sport: Regelmäßig gefördert werden Vereine und kommunale Programme vom Ferienspaß für Kinder bis hin zu digitalen Patenschaften für Senioren.

100 Bäume in 10 Jahren: Seit 2018 optimiert die WBL mit ihrer Nachhaltigkeitsinitiative das Stadtklima durch jährliche Baumpflanzungen.

Ökologisch unterstützt die WBL ein gutes Stadtklima – über das ressourcenschonende und energieeffiziente Bauen und Betreiben ihrer eigenen Gebäude hinaus – seit 2018 mit der Aktion 100 Bäume in 10 Jahren. Jährlich werden zehn Zukunftsbäume gepflanzt, 2022 waren es sogar 20.

Darüber hinaus engagieren sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ehrenamtlich für soziale Projekte. Sie haben ein Vorschlagsrecht für Spenden an gemeinnützige Initiativen. Auch mit ehrenamtlicher Arbeit, zum Beispiel für das Tierheim, die Vesperkirche oder die LudwigsTafel, setzen sich Mitarbeitende aktiv ein. Einen Tag pro Jahr werden sie für solche Aktivitäten vom Unternehmen bezahlt freigestellt.

Soziale und nachhaltige Jubiläumsaktionen: Die Herzensprojekte

Schon 2022 hatte die WBL für das Jubiläumsjahr dazu aufgerufen, Projekte mit dauerhaftem Nutzen für Stadt, Bürgerschaft oder Umwelt vorzuschlagen. 50 förderungswürdige Ideen erreichten die Jury, sieben davon wurden ausgewählt und mit einem Budget von je bis zu 10.000 Euro unterstützt. Der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) erhielt den vollen Betrag für die Ausstattung seines Wünschewagens mit einer elektrischen Krankentrage. Der Wünschewagen bringt schwerstkranke Menschen in ihrer letzten Lebensphase noch einmal an ihren Lieblingsort, um Sterbenden und Trauernden den Abschied zu erleichtern. Starthilfe zur Einrichtung eines wöchentlichen Mittagstischs der Katholischen Kirche erhielt die Gemeinde St. Paulus in Oßweil. Dieser gemeinschaftliche Treffpunkt ist ein Segen für alle Menschen, die sich nach Gesellschaft sehnen oder in einer materiellen Notsituation sind.

Die Ökumenische Hospizinitiative Ludwigsburg bietet in Kooperation mit dem Reitbetrieb „Kassiopeia“ eine spezielle wöchentliche Reittherapie für 8- bis 12-jährige Kinder an, die vom Tod eines nahestehenden Menschen betroffen sind. Dieses Projekt unterstützte die WBL über einen kompletten fünfmonatigen Zyklus.

Das „Haus der Kirche und Diakonie“ am Marktplatz erhielt ein E-Lastenrad zur leichteren Bewältigung seiner vielfältigen Transportaufgaben, und die „Kooperation „Handball Ludwigsburg“ freute sich über die Beteiligung an der Anschaffung von Sportrollstühlen, die Menschen mit und ohne Handicap ein inklusives Sporterlebnis ermöglichen.

Jeden Donnerstagvormittag treffen sich von Einsamkeit und finanzieller Not Betroffene sowie Menschen mit und ohne Behinderung in der Begegnungsstätte des Seniorenbüros Ludwigsburg zum Frühstück und zum gemeinsamen Genießen von kleinen Konzerten, Lesungen oder Vorträgen. Die Fördersumme der WBL deckte den Großteil der jährlichen Betriebskosten dieses Inklusionsprojekts „Café L’ink“ von Tragwerk e. V.

Nicht zuletzt beteiligte sich die WBL an der Erweiterung einer naturnahen und wetterfesten Spiel- und Bewegungslandschaft auf dem Schulhof der Eichendorffschule in Grünbühl. Sowohl in den Pausen und während der Spätbetreuung als auch nachmittags und am Wochenende können die Kinder des Stadtteils auf dem Hof der Ganztagsgrundschule klettern, bauen und spielen.

Große Gesten statt großer Feste: Die WBL förderte in ihrem Jubiläumsjahr soziale und nachhaltige Herzensprojekte.

70 JAHRE WBL – DIE MEILENSTEINE

21. Januar 1953
Gründung der WBL.

1973
Im Bestand der WBL befinden sich über 1.000 Wohnungen.

1993
Die WBL übernimmt 1.050 städtische Wohnungen.

1998
Der Bestand liegt bei nahezu 3.000 Wohnungen.

2006
Strategische Neuausrichtung: Zur Kernaufgabe Wohnraumversorgung kommen Stadtentwicklung und Dienstleistungen.

2011
Beginn der Entwicklung eigener und selbstfinanzierter Wohnkonzepte: erstes „Fair-Wohnen“-Modell „Im Sonnenhof“ im Wohngebiet Sonnenberg-Südost.

2012
Start der Quartiersentwicklung in Grünbühl: Insgesamt 420 Wohnungen werden in Grünbühl.*living* entstehen.

2013
In Neckarweihingen entsteht das erste „Wohnen Plus“-Modell. Fünf Mehrfamilienhäuser mit 54 Wohneinheiten am Sonnenberg sind fertiggestellt. Das „Fair-Wohnen“-Modell wird erstmals praktiziert.

2014
Auf der Hartenecker Höhe werden 32 Neubaumietwohnungen in der Elfriede-Breidenbach-Straße bezogen. Hier startet erstmals ein Carsharing-Projekt für Mieter. Nach umfangreicher Renovierung wird das komplett modernisierte Scala wiedereröffnet.

2017
Entwicklung und Umsetzung des ersten CUBE 11 sowie Beginn der Kasernenkonversion zum JägerhofQuartier mit 161 Wohnungen.

2018
Start der Nachhaltigkeitsinitiative „100 Bäume in 10 Jahren“. Einführung des digitalen Kundenportals „*HALLO* WBL“.

2019
In der Caerphillystraße/Am Sonnenberg werden 60 Neubauwohnungen in fünf Punkthäusern an die Bewohner übergeben.

2020
50 Neubaumietwohnungen werden in der Heinrich-Schweitzer-Straße fertiggestellt.

2021
In Neckarweihingen beginnt die Quartiersentwicklung Weingarten.*living* mit 53 Wohneinheiten. 21 öffentlich geförderte Wohnungen werden in der Marbacher Straße fertiggestellt.

2022
In Grünbühl.*living* werden die 107 Wohnungen des ersten Bauabschnitts übergeben und die von der AWO betriebene Kita „Wundertütentage“ wird eröffnet.

2023
Im autofreien Innenhof des JägerhofQuartiers werden die 76 Mietwohnungen in den sechs neuen Punkthäusern an die Bewohner übergeben.

70 Jahre WBL:
Das kommunale Wohnungsunternehmen schafft ein vielfältiges Wohnungsangebot, steht für zukunftsweisende Stadtentwicklung und erfüllt seinen Sozialauftrag.

Mithilfe eines intensiven Beteiligungsprozesses entwickelt und verabschiedet: 2022 unterzeichneten die Mitarbeitenden die grundlegenden Unternehmensleitlinien und handeln danach.

Zahlreiche Aufgaben, starke Leistungen: die Mitarbeitenden

Die Fülle an Aufgaben sowie neuen Herausforderungen und Entwicklungen führten ebenfalls zu einem personellen Wachstum der WBL. Besonders in den letzten zehn Jahren erforderte der enorme Anstieg sowohl an Projekten als auch an zusätzlichen Aufgaben und deren Organisation erweiterte sowie teilweise neue Abteilungen und zusätzliche Fachkräfte. So kamen neben den angestammten Bereichen Projektmanagement, Immobilienmanagement und Betriebswirtschaft weitere Abteilungen für IT, Recht, Personal, Gebäudetechnik und Klimaneutralität hinzu.

Ein weiteres Aufgabenfeld ist die Geschäftsbesorgung für die Smarte Quartiere Ludwigsburg GBR, welche die WBL 2020 gemeinsam mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH gründete. Gesellschaftszweck ist die Umsetzung der Vernetzung und Steuerung von Wohnungen, Gebäuden und gesamter Quartiere. Ein Ziel ist die Optimierung von Energieflüssen und -verbräuchen, dazu gehört auch die Ladeinfrastruktur und Stromversorgung für E-Mobilität. Neben innovativen Energiesystemen (zum Beispiel die Eisspeicheranlage in Grünbühl.*living*) sollen Smart Meter, Smart Home- und Livingsysteme sowie die Eigennutzung von PV-Strom etabliert werden. Diese Technologien ermöglichen eine bedarfsgerechte Lieferung, Verteilung und Abrechnung der notwendigen Energiemengen. Sowohl die WBL als auch die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH sind zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR beteiligt.

Dazu kommt derzeit die Administration der 2022 gegründeten Bürgergenossenschaft Wohnen eG, deren Mitglieder der Landkreis, Städte, Kommunen, Kirchen, soziale Träger und Bürger sind, die bebaubare Grundstücke oder Bestandsgebäude im Gegenwert von Genossenschaftsanteilen einbringen. Die Genossenschaft baut und bewirtschaftet die Gebäude mit dem Ziel, dauerhaft Wohnungen zu preisgedämpften Mietpreisen zur Verfügung zu stellen. (www.bg-wohnen.de)

Das umfangreiche Portfolio macht es nachvollziehbar, dass allein in den letzten zehn Jahren die Zahl der Mitarbeitenden von 37 auf 55 wuchs. So ist es kaum verwunderlich, dass die Räume in der Mathildenstraße 21, in welche die WBL 2011 von ihrem ursprünglichen Sitz in der Karl-Massa-Straße (heutiges Stadtteilzentrum Eglosheim und Café KarMa) umzog, längst wieder zu klein geworden sind. Im Frühjahr 2025 ist deshalb der Umzug in den Südflügel des JägerhofQuartiers geplant.

Ohne das Wissen, die Erfahrung und den Leistungswillen der Mitarbeitenden wären die vielfältigen Aufgaben des kommunalen Wohnungsunternehmens nicht zu bewältigen. Die WBL ist stolz auf ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ihre Kompetenzen Tag für Tag zugunsten der Mieter, Kunden und Partner einsetzen. Stetige Motivation sind dabei auch die gemeinsam von den Mitarbeitenden entwickelten und verabschiedeten Unternehmensleitlinien in den Bereichen Führung, Zusammenarbeit und Kundenorientierung. Die Leitlinien gelten als Basis für das gute und vertrauensvolle Miteinander aller Beteiligten und werden im Alltag beherzigt. Die WBL dankt allen Mitarbeitenden, die trotz der aktuell schwierigen Lage gemeinsam ein verlässliches, ökonomisches und soziales Wohnungsunternehmen bilden.

SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT

Verantwortung leben heißt, soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine zu unterstützen. Wir fördern seit Langem engagierte Initiativen, die sich 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.

Beim Ludwigsburger Sommercamp übergab Andreas Veit den jährlichen Scheck für das Ferien- und Freizeitprogramm und die Kinderuni an OB Dr. Matthias Knecht. Alle kostenpflichtigen Angebote sind für Mieterkinder gratis zugänglich.

In der Friedenskirche betreuten zwölf Mitarbeitende der WBL einen Tag lang die Gäste der Vesperkirche. 425 Essen wurden serviert und die Helferinnen und Helfer wurden für ihren ehrenamtlichen Einsatz bezahlt freigestellt.

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

BÜRGERVEREIN EGLOSHEIM E. V. | CAFÉ KARMA / MITTAGSTISCH EGLOSHEIM | WISSENSZENTRUM ENERGIE | AFRIKA HILFT AFRIKA – BURKINA | WOHNUNGSLOSENHILFE | FRAUEN FÜR FRAUEN E. V. | LUDWIGSTAFEL E. V. EVANGELISCHE HOCHSCHULE / DEUTSCHLANDSTIPENDIUM | HAB & GUT KREISDIAKONIEVERBAND

KINDER UND JUGENDLICHE

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG | FERIENSPASS STADT LUDWIGSBURG | VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG | SCHULFRUCHTPROGRAMM HIRSCHBERGSCHULE | SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG | KINDERFUSSBALLTAG MÖRIKEGYMNASIUM

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E. V. | MHP RIESEN LUDWIGSBURG | MTV 1846 VOLLEYBALL E. V. | SKV-EGLOSHEIM E. V. | BSG LUDWIGSBURG | RADSPORT CLUB KOMET | TV PFLUGFELDEN 1907 E. V. | 1. TANZCLUB LUDWIGSBURG (TCL) | SCHWIMMVEREIN LB | TSV GRÜNBÜHL | RKV RAD- UND KRAFTFAHRVEREIN 1909 E. V. POPPENWEILER | TV NECKARWEIHINGEN

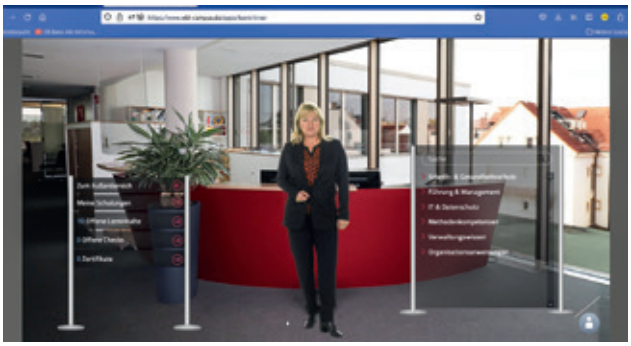
KULTUR

FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE | OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG | FÖRDERVEREIN FILMAKADEMIE | LUBU-BEATZ | MUSIKVEREIN OSSWEIL | SCALA GMBH | SCHLOSSFESTSPIELE | TANZ- UND THEATERWERKSTATT | ZITHERCLUB OSSWEIL | AWO LB – ERLENWEG CUP

EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Traditioneller Richtspruch des Handwerksmeisters beim Richtfest im Quartier Weingarten.*living*. In drei CUBEs 11 in Massivbauweise und einem monolithischen Ziegelbau entanden 53 Wohnungen.

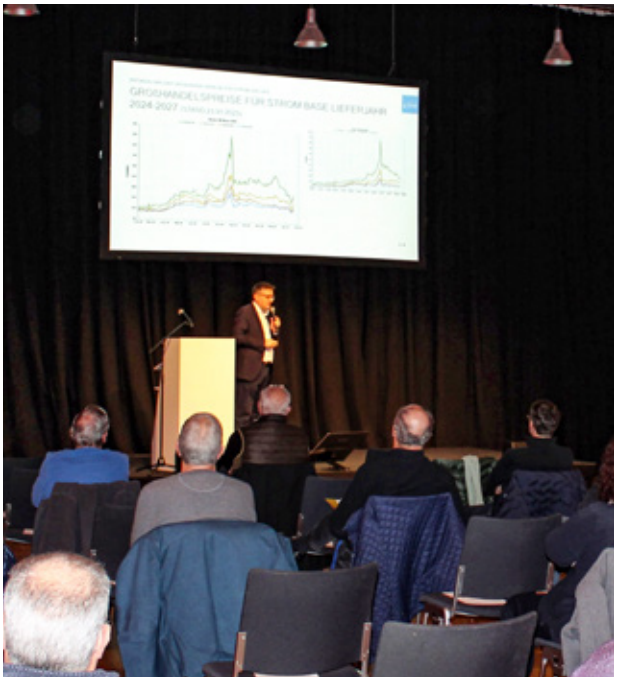
Richtfest für den Bauabschnitt A im Quartier Grünbühl.*living*. 74 Wohnungen werden gebaut, erstmals wird hier das Wohnkonzept „Cluster-Wohnen“ umgesetzt.



Beim WBL-Lerncampus finden und erwerben die Mitarbeitenden online ein umfangreiches fachliches und fachübergreifendes Wissen, das informativ und unterhaltsam aufbereitet ist.

Zweites Richtfest im JägerhofQuartier: Rund um den autofreien Innenhof des ehemaligen Kasernengeländes entstehen großzügiger Wohnraum, attraktive Büroflächen, eine Kita und ein Quartierscafè. Mit den sechs bezogenen Punkthäusern im Innenhof entstehen insgesamt 161 Wohnungen.

Vertreter von Stadt, Aufsichtsrat und WBL pflanzen in Poppenweiler zehn Winterlinden bei der sechsten Folge der Aktion „100 Bäume in 10 Jahren“.



Bei der 7. Veranstaltung für Eigentümer informieren Experten der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim über die brisante Lage an den Energiemärkten sowie über die für Wohnungsbesitzer relevanten Klimaschutzvorschriften.

Speziell für Mieter der WBL und Eigentümer von durch die WBL verwalteten Wohnungen steht jetzt eine komfortable Gästewohnung in Grünbühl.*living* zur Verfügung. Die modern ausgestattete Wohnung lässt sich über den Buchungskalender auf der WBL-Homepage ordern.

LAGEBERICHT

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2023

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (kurz WBL) ist seit nunmehr 70 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. 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 mit angeschlossenem Gründerzentrum.

Die Kernaufgabe liegt in der sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbaren Versorgung mit Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Ein unter der Maxime der Bezahlbarkeit strategisch angelegtes Portfoliomanagement und der nachfrageorientierte Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die energetische Bestandsmodernisierung bilden die Grundlage dafür. Diverse Serviceleistungen runden 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 Mehrwerte im Sinne einer Stadtrendite 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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die trotz der jüngsten Rückgänge hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch die steigenden Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Die Weichen für die deutsche Wirtschaft sind auf Erholung gestellt. Die Inflation ist weiter auf dem Rückzug, die Lohneinkommen steigen mit kräftigen Raten und die Beschäftigung ist so hoch wie nie zuvor im wiedervereinigten Deutschland. Damit kehrt Kaufkraft zurück und die gesamtwirtschaftliche Nachfrage sollte wieder zulegen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 wird voraussichtlich um 0,9 % steigen, nach einem Rückgang um 0,3 % in diesem Jahr. 2025 wird eine Normalisierung der Konjunktur erwartet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt dürfte im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 % zulegen.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück.

Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (0,4 %). Positive Impulse kamen hier vorrangig aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dagegen sanken Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin robust.

Die Wirtschaftsleistung wurde 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als 2022 und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm unter anderem durch die Zuwanderung auslän-

discher Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Der Landkreis Ludwigsburg verzeichnet insgesamt rund 211.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Damit besitzt er nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Der räumliche Schwerpunkt der Beschäftigung liegt vor allem im Süden des Landkreises. In der Region Ludwigsburg/Kornwestheim arbeiten etwa 56 % der Beschäftigten. Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2023 54.948 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Im Dezember 2023 waren im Landkreis 11.295 Menschen arbeitslos gemeldet. Zum Vorjahreszeitpunkt waren es 10.157, was einer Zunahme um 11,20 % entspricht. Die Arbeitslosenquote in der Stadt beträgt 4,7 % und ist damit um 1,2 % höher als im Landkreis. Der Kreis Ludwigsburg steht innerhalb der Region Stuttgart bei der Arbeitslosenquote am besten da.

Die wirtschaftliche Lage der Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg ist vielfältig, aber es gibt auch einige Herausforderungen, mit denen sie konfrontiert sind. Trotz der Innovationskraft und Leistungsfähigkeit der Unternehmen herrscht ein harter Wettbewerb. Die Betriebe müssen ihre Stellung im Wirtschaftsleben behaupten, um erfolgreich zu sein. Wie in vielen Regionen sind auch hier geopolitische Unsicherheiten und wirtschaftliche Risiken relevant.

Die Mieten in Baden-Württemberg legen weiter zu. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg 2023 bei einem Wert von 108 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg um 8 % gegenüber dem Basisjahr 2020. In den zehn teuersten deutschen Großstädten sind die Mietpreise besonders hoch. Mit Quadratmeterpreisen von mehr als 20 Euro belegt München den unrühmlichen Spitzenplatz in dieser Kategorie.

Statista hat eine Statistik über Städte mit den höchsten Mietpreisen pro Quadratmeter für Wohnungen in Deutschland zum vierten Quartal 2023 erstellt. Die Angaben beziehen sich auf Angebotsmieten für Wohnungen, die jeweils in den letzten zehn Jahren errichtet wurden, eine Größe von 60 bis 80 Quadratmeter aufweisen und über eine gehobene Ausstattung verfügen. Unter den Top 10 belegt München mit 21,10 € den ersten Rang. Stuttgart liegt mit 16,09 € auf Rang 5. Düsseldorf belegt den letzten Platz mit 14,70 €.

Die Kombination aus geringerem Angebot an neuen Wohnungen und zurückhaltender Nachfrage nach Eigentumswohnungen führt dazu, dass mehr Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt aktiv sind. Dies erhöht den Wettbewerb um verfügbare Mietwohnungen und kann zu steigenden Mietpreisen führen. Zusammen mit höheren Energiekosten wird das die Mietbelastungsquote vieler Haushalte deutlich ansteigen lassen. Es ist wichtig, dass die Politik und die Immobilienbranche gemeinsam nach Lösungen suchen, um den Wohnungsmarkt auszugleichen und bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.

Die Preise für deutsche Wohnimmobilien sind 2023 einer Studie zufolge so stark gefallen wie seit mindestens 60 Jahren nicht. Eigentumswohnungen verbilligten sich um 8,9 %, Einfamilienhäuser um 11,3 % und Mehrfamilienhäuser um 20,1 %, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) mitteilte. Dem jüngsten Preisverfall vorausgegangen ist allerdings eine Preisrallye, die den Wirtschaftsforschern zufolge etwa 2009 begonnen hat. Seither seien die Preise je nach Segment um das Drei- bis Vierfache angestiegen, ehe bereits 2022 der jähe Absturz begonnen habe. Im vierten Quartal 2023 hat sich die Geschwindigkeit des Preisverfalls verringert. Verglichen mit dem Vorquartal gaben die Preise für Eigentumswohnungen nur noch leicht um 0,6 % nach, die für Einfamilienhäuser um 1,2 %. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich sogar um 4,7 %, doch sind die Schwankungen hier aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen relativ hoch.

Nicht in allen Städten sanken die Preise. Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Deutschlands Top-7-Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) zeigen den Angaben nach eine sehr unterschiedliche Entwicklung. In Köln und Stuttgart fielen danach die Preise im Quartalsvergleich recht deutlich um jeweils 3,6 %. Es gab jedoch auch Ausnahmen: In Berlin (–0,4 %), Frankfurt –0,2 %) und Hamburg (+0,2 %) bewegten sich die Preise kaum oder stiegen sogar leicht. Manche Ökonomen gehen vom Beginn einer Bodenbildung bei den Immobilienpreisen aus. Dies dürften aber erst die kommenden Quartale zeigen. Zumindest das Verhalten der Zentralbanken spräche dafür, von denen in absehbarer Zeit Zinssenkungen zu erwarten seien. Somit dürfte auch die Immobilienfinanzierung wieder günstiger werden und damit die Nachfrage beleben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor. Sie hatte 2022 noch bei +6,9 % gelegen. Die Inflationsrate für das Jahr 2023 lag unter dem historischen Höchststand des Jahres 2022. Sie ist mit knapp 6 % aber weiterhin auf einem hohen Stand. Nahrungsmittel verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2023 besonders stark. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat, bei +3,7 %. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem sie in den Monaten zuvor rückläufig gewesen war.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIGSTELLUNGEN 2022	FERTIGSTELLUNGEN 2023	ÜBERHANG
JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt	WE	2020	76	39	37	0
	GE	2020	1	0	1	0
	TG	2020	153	0	0	153
JägerhofQuartier 2. Bauabschnitt	WE	2022	13	0	0	13
	GE	2022	1	0	0	1
	KI	2022	1	0	0	1
JägerhofQuartier 3. Bauabschnitt	GE	2022	19	0	0	19
JägerhofQuartier 4. Bauabschnitt	WE	2022	22	0	0	22
Weingarten.*living* Quartier 1	WE	2022	24	0	23	1
	TG	2022	30	0	30	0
	ST	2022	6	0	0	6
Weingarten.*living* Quartier 2	WE	2022	12	0	12	0
Grünbühl.*living* Bauabschnitt A	WE	2022	47	0	0	47
	TG	2022	32	0	0	32
GESAMT	**WE**		**194**	**39**	**72**	**83**
	GE		**21**	**0**	**1**	**20**
	TG		**215**	**0**	**30**	**185**
	ST		**6**	**0**	**0**	**6**
	KI		**1**	**0**	**0**	**1**

WE=Wohneinheiten, GE=Gewerbe, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze, KI=Kindergarten

2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	ÜBERGABEN 2023	ÜBERHANG
JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt	TG	2020	60	0	60
JägerhofQuartier 2. Bauabschnitt	WE	2022	20	0	20
JägerhofQuartier 4. Bauabschnitt	WE	2022	30	0	30
Weingarten.*living* Quartier 1	WE	2022	17	0	17
	TG	2022	17	0	17
Grünbühl.*living* Bauabschnitt A	WE	2022	27	0	27
	TG	2022	27	0	27
GESAMT	**WE**		**94**	**0**	**94**
	TG		**104**	**0**	**104**

WE=Wohneinheiten, TG=Tiefgaragenstellplätze

2.1.3 Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Die Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR wurde gemeinsam mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH am 16.10.2020 gegründet. Sitz der Gesellschaft ist Ludwigsburg, Mathildenstraße 21.

Gesellschaftszweck ist die Umsetzung der Vernetzung und Steuerung von Wohnungen, Gebäuden und gesamter Quartiere sowie zur Optimierung von Energieflüssen und -verbräuchen beizutragen. Hierzu gehört auch die Ladeinfrastruktur und Stromversorgung für E-Mobilitäts-Fahrzeuge. Dazu sollen nicht nur innovative Energiesysteme, wie zum Beispiel die Eisspeicheranlage, sondern auch Smart Meter, Smart Home- und Livingsysteme sowie die Eigennutzung von PV-Strom etabliert werden. Diese Technologien versetzen die Gesellschafter in die Lage, die notwendigen Energiemengen bedarfsgerecht zu liefern, zu verteilen und abzurechnen.

Sowohl WBL als auch die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH sind zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR beteiligt. Das Stammkapital beträgt 500 T€.

Eigenkapitalanteil WBL zum 31.12.2023:	250 T€
Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2023:	124 T€

Der Einbau bzw. die Umrüstung von Rauchwarnmeldern und messtechnischer Ausstattung wurde im WBL-Bestand weiter fortgeführt. Zum 31.12.2023 erfolgte die Zählerabrechnung für 32 Liegenschaften im Vergleich zu 13 im Vorjahr. Sowohl Messgeräte als auch Rauchwarnmelder sind funkende Geräte, damit müssen diese Wohnungen nicht mehr betreten werden.

Durch die Umrüstung auf digitale Messtechnik wird sichergestellt, dass abrechnungsfähige Messwerte unabhängig von der Anwesenheit des Mieters vorliegen und die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen beschleunigt werden kann.

2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m²	GEWERBE	m²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2022	**2.366**	**159.996**	**142**	**39.217**
Zugänge 2023				
Fertigstellungen	72	4.667	1	177
Flächenkorrektur/Veränderungen	0	1	3	0
Abgänge 2023				
Abbruch	–47	–1.913	0	0
BESTAND AM 31.12.2023	**2.391**	**162.751**	**146**	**39.394**

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 72 Einheiten erhöht. Davon betreffen die Neubauten JägerhofQuartier erster Bauabschnitt 37 WE sowie Weingarten.*living* 23 WE Quartier 1 und 12 WE Quartier 2. Eine Gewerbeeinheit entstand im JägerhofQuartier erster Bauabschnitt.

Abgebrochen wurden 24 WE in der Warthestraße 1–7 und 23 WE in der Elbestraße 2–8.

	WOHNUNGEN	m²	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS-UNTERKÜNFTE	m²
BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2022	**0**	**0**	**22**	**7.804**
Abgang 2023			–1	–1.227
BESTAND AM 31.12.2023	**0**	**0**	**21**	**6.577**

Die Gebäude Erlenweg 3–3/2 wurden zum Jahresende auf die Stadt Ludwigsburg übertragen.

	WOHNUNGEN	m²	GEWERBE	m²
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2022	**12**	**1.037**	**0**	**0**
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2023	**12**	**1.037**	**0**	**0**

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 212 Mietverträge abgeschlossen. Davon 98 im klassischen Mieterwechsel, 93 Erstvermietungen im Neubau und 21 Mietverträge für die Asyl-Anschlussunterbringung der Stadt Ludwigsburg. Von den 212 Mietverträgen betreffen 20 Umsetzungen von Mietern aus dem zu entwickelnden Wohngebiet „Grünbühl.*living*".

Aus dem Gesamtbestand sind 896 Wohnungen (Stand 31.12.2023) an einkommensschwache Haushalte vermietet. Dieser Bestand setzt sich aus öffentlich, kommunal, freiwillig finanzierten und den preisreduzierten Einheiten des „Fair-Wohnen-Modells" zusammen. Bei Mieterwechsel steht aus dem „Fair-Wohnen-Modell" und der Neubegründung von Belegungsrechten ein Potenzial von weiteren 123 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2023 bei 7,96 €/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,79 €/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 10,01 €/m² der Stadt Ludwigsburg. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair-Wohnen"-Einheiten beträgt 8,42 €/m².

2.3 Interessentendatei

Die Interessentendatei hatte zum Jahresende 2023 einen Bestand von 1.638 (Vorjahr 1.485) Mietanfragen, was einer Zunahme um rd. 10 % entspricht. Die Nachfrage verteilt sich mit 76 % (Vorjahr 75 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 24 % (Vorjahr 25 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der hohe Anteil von 76 % der Interessenten für preisgedämpften Wohnraum betrifft zu drei Viertel Haushalte mit kleinem bis mittlerem Einkommen, die durch die höheren Einkommensgrenzen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 3,52 Mio. € bzw. 16,76 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 2,92 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,60 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Maler-, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen, Aufzugsanlagen sowie Architekten- und Fachingenieurleistungen.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2023 verwaltete die WBL 47 Wohnungseigentümergemeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergemeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.267 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 568 Garagen und 224 Stellplätzen. Für private Eigentümer wurden 12 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten verwaltet.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Umsatzerlöse	27.197	55.460	26.144	22.853	35.935
Bestandsveränderungen	14.922	-8.914	10.515	6.464	–7.930
Sonstige betriebliche Erträge	1.303	438	427	204	318
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	23.776	22.266	23.280	14.955	11.456
Personalaufwand	4.230	3.838	3.805	3.614	3.185
Abschreibungen	7.090	5.034	4.485	5.030	3.884
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.955	4.295	1.809	2.442	1.493
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12	15	219	326	29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.728	2.086	2.045	1.750	1.675
Steuern vom Einkommen und Ertrag	69	1.051	0	-297	770
Sonstige Steuern	612	576	575	497	514
Jahresüberschuss	**1.974**	**7.852**	**1.306**	**1.856**	**5.375**

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um rd. 915 T€. Im Berichtsjahr wurden keine Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Vorjahr 24.844 T€) erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit reduzierten sich um rd. 207 T€ und die aus anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 4.127 T€. Insgesamt verringerten sich die Umsatzerlöse auf 27.197 T€.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Zugänge im Bauträgergeschäft beeinflusst.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um rd. 1.510 T€ auf rd. 23.776 T€. Gestiegen sind im Wesentlichen die Betriebskosten (rd. 732 T€) und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (rd. 947 T€). Verringert haben sich die Instandhaltungen (rd. 88 T€) und die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (rd. 81 T€).

Personalzugänge und -abgänge, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 4.230 T€.

Die gestiegenen Abschreibungen resultieren hauptsächlich aus den Neubauprojekten JägerhofQuartier Bauabschnitt 1 Häuser 1–6, Grünbühl.*living* Bereich E und Weingarten.*living* Quartier 1 und 2. Außerplanmäßige Abschreibungen sind für weitere Gebäude in Grünbühl.*living*, Bereich B, sowie für die Planungskosten des Projektes Gämsenberg.*living* angefallen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um rd. 1.340 T€ auf rd. 2.955 T€. Ursächlich dafür sind geringere Abbruchkosten des Projektes JägerhofQuartier.

Das steuerliche Ergebnis führte zu einer Ertragssteuerbelastung von rd. 69 T€.

Der erreichte Jahresüberschuss 2023 von 1.974 T€ liegt um rd. 964 T€ über dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 5.335 T€ ergeben sich aus Umsatzerlösen aus Vermietung von rd. 535 T€, den sonstigen betrieblichen Erträgen von rd. 1.180 T€, geringeren Betriebskosten von rd. 200 T€ und Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von rd. 985 T€. Personalaufwendungen von rd. 450 T€ und die Instandhaltungsaufwendungen mit rd. 3.515 T€ liegen um 1.985 T€ unter der Annahme im Wirtschaftsplan 2023. Die wesentlichen Minus-Abweichungen in Höhe von rd. 4.475 T€ betreffen hauptsächlich die nicht realisierten Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken mit rd. 2.625 T€ sowie Abbruchkosten, die mit rd. 700 T€ über dem Planansatz liegen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen mit rd. 920 T€ ergaben sich aufgrund der Marktentwicklung und wurden im Wirtschaftsplan 2023 nicht vorgesehen. Aufgrund der verschobenen Valutierungen von Darlehen erhöhten sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen um rd. 230 T€.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2023 T€	2022 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**–405**	**12.003**
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	–10	–60
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	2.727	253
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	–23.758	–28.487
Auszahlungen für Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-125	-25
Einzahlungen aus erhaltenen Investitionszuschüssen	3.538	5.054
Erhaltene Zinsen	4	7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**–17.624**	**–23.258**
Auszahlungen an Gesellschaftern	0	0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	31.454	17.686
Planmäßige Tilgungen (–)	–6.728	–5.769
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (–)	–907	–978
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	0	0
Gezahlte Zinsen	–2.728	–2.086
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**21.091**	**8.853**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**3.062**	**–2.402**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.725	4.127
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**4.787**	**1.725**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,56 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 1,7 %.
Der geringere Jahresüberschuss mit höheren Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen verringerten den Cashflow nach DVFA/SG um 4.830 T€. Dies zusammen mit einer Zunahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, den Gewinnen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und einer Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf –405 T€ sinken ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,5 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen, reduziert um Zuschüsse aus den Förderprogrammen, stehen entsprechend langfristige Mittel aus der Valutierung von zinsgünstigen Darlehen gegenüber. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wurde ebenso wie die umfangreichen Instandhaltungsaufwendungen über Eigenmittel finanziert.

Die Finanzlage ist geordnet. Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Im Bauträgergeschäft könnten künftig Zwischenfinanzierungen notwendig werden. Bei Bedarf stehen hierzu ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen grundschuldgesicherten Krediten zur Verfügung.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Bilanzsumme	305.005	276.558	269.237	235.421	202.362
Anlagevermögen	260.018	249.470	229.884	214.414	195.923
Umlaufvermögen	44.808	26.977	39.259	20.909	6.328
Eigenkapital	117.597	115.624	107.772	106.465	105.203
Verbindlichkeiten	181.010	152.728	155.737	123.205	91.010
Flüssige Mittel	4.787	1.725	4.127	4.130	422
Eigenkapitalquote	38,56 %	41,81 %	40,03 %	45,22 %	51,99 %

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 17.638 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 7.090 T€, erhöhte das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten rd. 30.462 T€, unfertigen Leistungen rd. 5.148 T€, geleisteten Anzahlungen rd. 782 T€, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen rd 3.471 T€ und den flüssigen Mitteln rd. 4.787 T€ zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 22.514 T€, die der anderen Kreditgeber erhöhten sich um rd. 1.555 T€. Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich im Wesentlichen durch den Abruf der Kaufpreisraten der Projekte JägerhofQuartier und Weingarten.*living* um rd. 5.042 T€. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung, aus anderen Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 829 T€ ab.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der erhaltenen Anzahlungen ließ die Eigenkapitalquote auf 38,56 % sinken.

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

4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2023	2022
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN				
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen / Bilanzsumme	%	1,5	3,6
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss / Eigenkapital lt. Bilanz	%	1,7	6,8
Return on Investment	Jahresüberschuss / Bilanzsumme	%	0,6	2,8
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	Anlagevermögen / Bilanzsumme	%	85,3	90,2
Umlaufintensität	Umlaufvermögen / Bilanzsumme	%	14,7	9,8
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital / Bilanzsumme	%	49,0	47,0
Tilgungskraft	Cashflow / planmäßige Tilgungen	%	1,4	2,3
Kapitaldienstdeckung	Zinsen + Tilgungen für langfristiges Fremdkapital / Sollmieten	%	39,9	38,5
Zinsdeckung	Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital / Sollmieten	%	11,0	10,1
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche	Instandhaltung + Modernisierung / Wohn- und Nutzfläche	€	16,76	17,32
Erlösschmälerungen	Erlösschmälerungen / Sollmieten	%	3,14	2,96
Fluktuationsrate Wohnungen	Mieterwechsel / Anzahl der Wohnungen	%	4,9	4,6

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Die Immobilienwirtschaft ist eine dynamische und vielfältige Branche, die von verschiedenen Faktoren beeinflusst wird. Laut einigen Experten und Quellen gibt es mehrere Trends, die die Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren prägen werden. Hier sind einige davon:

Nachhaltigkeit: Die Immobilienwirtschaft muss sich an die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, Umweltschutz und soziale Verantwortung anpassen. Dazu gehören zum Beispiel die Revitalisierung statt Neubau, die Nutzung von erneuerbaren Energien, die Integration von Mobilitätskonzepten und die Verbesserung des Wohlbefindens der Nutzer und Mieter.

Digitalisierung: Die Immobilienwirtschaft kann von der Anwendung neuer Technologien wie Big Data, Blockchain, Künstliche Intelligenz, Internet of Things, Augmented und Virtual Reality profitieren. Diese können helfen, die Prozesse zu optimieren, die Transparenz zu erhöhen, die Kosten zu senken und neue Geschäftsmodelle zu ermöglichen.

Mixed-Use-Immobilien: Die Immobilienwirtschaft muss sich an die veränderten Bedürfnisse und Präferenzen der Nutzer und Mieter anpassen, die eine höhere Flexibilität, Diversität und Lebensqualität erwarten. Dazu gehören zum Beispiel die Kombination von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit in einem Gebäude oder einem Quartier, die Anpassung an die lokalen Gegebenheiten und die Schaffung von sozialer Interaktion.

Diese Trends sind nur einige Beispiele, die die Immobilienwirtschaft in Zukunft beeinflussen werden. Es gibt sicherlich noch viele andere Faktoren, die berücksichtigt werden müssen, wie zum Beispiel die wirtschaftliche Entwicklung, die politische Situation, die demografische Veränderung und die gesellschaftliche Transformation. Die Immobilienwirtschaft ist daher eine spannende und herausfordernde Branche, die ständig im Wandel ist.

Die wirtschaftliche Prognose für 2024 ist nicht sehr optimistisch. Die meisten Ökonomen erwarten nur ein geringes Wachstum oder sogar eine Rezession für die deutsche Wirtschaft. Die Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Konflikte, die hohen Energiepreise, die schwache Weltkonjunktur und die innenpolitischen Herausforderungen. Nicht nur der andauernde Krieg in der Ukraine und der Nahost-Konflikt geben ihnen wenig Grund zum Optimismus. Auch die Spannungen mit China und die Präsidentschaftswahlen in den USA werfen bereits ihre Schatten voraus und verunsichern Politik und Wirtschaft.

Prognosen zur Konjunktur in Deutschland werden noch pessimistischer. Zuletzt senkten sowohl die Bundesregierung als auch die EU-Kommission ihren Ausblick. 2023 ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 0,3 % geschrumpft. Für 2024 trauen Ökonomen der deutschen Wirtschaft weniger als 1 % Wachstum zu. Die Bundesregierung erwartet noch 0,2 %. Es gibt aber auch Minus-Vorzeichen.

Die Inflation in Deutschland ist abhängig von verschiedenen Faktoren, wie der Entwicklung der Energiepreise, der Lohnentwicklung, der Weltkonjunktur und der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank. Laut verschiedenen Quellen wird die Inflationsrate 2024 zwischen 2,7 % und 3,1 % liegen, was deutlich über dem Zielwert von 2 % liegt. Für 2025 wird eine Abschwächung der Inflation erwartet, die zwischen 1,8 % und 2,5 % liegen soll. Die langfristige Prognose bis 2030 ist unsicher, aber einige Schätzungen gehen von einer Inflationsrate von unter 2 % aus.

Die Inflationserwartungen können sich aber auch schnell ändern, je nachdem, wie sich die wirtschaftliche Situation und die geldpolitischen Signale entwickeln. Die Inflation ist also ein komplexes und dynamisches Phänomen, das sowohl von objektiven als auch von subjektiven Faktoren abhängt. Die Prognose für die Inflation in Deutschland ist daher mit einer hohen Unsicherheit behaftet, die sowohl Chancen als auch Risiken für die Wirtschaft birgt.

Die Prognose für das Realeinkommen in Deutschland ist abhängig von der Entwicklung des Nominallohns, der Inflation und der Wirtschaftslage. Laut Statistischem Bundesamt waren die Reallöhne im 3. Quartal 2023 um 0,6 % höher als im Vorjahresquartal. Die Nominallöhne stiegen um 6,3 %, während die Verbraucherpreise um 5,7 % anstiegen. Für das Jahr 2024 wird erwartet, dass die Reallöhne weiterhin moderat steigen, aber langsamer als die Nominallöhne, da die Inflation höher ausfallen könnte. Die genaue Prognose hängt jedoch von vielen Faktoren ab, die schwer vorherzusagen sind, wie zum Beispiel die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die geopolitischen Spannungen, die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die Lohnverhandlungen zwischen Arbeitgebern und Gewerkschaften. Diese weiterhin schwierigen Bedingungen werden die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der WBL negativ beeinflussen. Eine Aussage, wie stark sich das auf die bisher geplanten Investitionen und Jahresergebnisse auswirken wird, ist nicht möglich.

Im Wirtschafts- und Finanzplan 2024 ist ein Investitionsvolumen von rund 39,5 Mio. € vorgesehen. Diese Investitionen entsprechen im Wesentlichen der Fortführung der bereits

vom Aufsichtsrat genehmigten und schon in Vorjahren begonnenen Neubauten für bezahlbare Wohnungen und Eigentumswohnungen. Die Förderung dieser Wohnungen erfolgte nach den alten Förderprogrammen des Bundes und des Landes. Weitere geplante Neubauvorhaben werden vorerst aufgrund fehlender oder zu geringer Förderkulisse nicht realisiert.

Der Wohnungsneubau ist völlig eingebrochen und wird sich auch so schnell nicht beleben lassen. Verantwortlich dafür sind die rasant gestiegenen Zinsen, weiterhin exorbitante Baukosten und der abrupte Förderstopp für energieeffiziente Gebäude. Auch für den sozialen Wohnungsbau sind die bereitgestellten Mittel nicht ausreichend. Bundesbauministerin Klara Geywitz betont die Notwendigkeit von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum, aber der Bund stellt die hierfür benötigten Mittel nicht oder nur unzureichend zur Verfügung. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rahmenbedingungen weiterentwickeln, um den Wohnungsneubau zu fördern.

Die WBL ist sich ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung sehr bewusst. Zur Schonung des Klimas und Reduzierung fossiler Brennstoffe, was zu Einsparungen beim CO_2-Ausstoß führt, werden die Neubauten mit effizienter Technik und fossilfreier Energieversorgung ausgestattet. Ludwigsburg hat das Ziel, bis 2035 klimaneutral zu werden. Die WBL wird mit dem eigenen Mietwohnungsbestand und den möglichen Mitteln alles versuchen, dieses Ziel zu unterstützen. Aufgrund begrenzter finanzieller Mittel wird es einen Zielkonflikt zwischen dem notwendigen Bau von neuen Wohnungen und der Dekarbonisierung des Mietwohnungsbestandes geben. Für Instandsetzung, Erhalt und energetische Ertüchtigung des Bestandes ist für 2024 ein Budget von 4,5 Mio. € vorgesehen.

Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, dem Verkauf von Grundstücken, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 29,7 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zum Zeitpunkt der Erststellung zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2024 von rund 1,1 Mio. € aus.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Chancen und Risiken sind Bestandteil unternehmerischen Handelns. Die Geschäftsführung hat dabei geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden. Weiterhin hat sie darüber hinaus ein im Hinblick auf den Umfang der Geschäftstätigkeit und die Risikolage des Unternehmens angemessenes und wirksames internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem einzurichten. Die von der WBL eingesetzten Instrumente sind der fünfjährige Wirtschaftsplan, das interne Kontrollsystem mit EDV-gestützten Abläufen und die monatlichen Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und sofern nötig, auch der einzelnen Objekte. Latente Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren.

Im Herbst letzten Jahres wurde ein Risiko-Management-Handbuch zusammengestellt, das als Grundlage zur Ergänzung der bisher eingesetzten Instrumente dient. Mit dieser erweiterten Möglichkeit sollen einzelne Risikofelder der Sparten in ihrer Wirkung und Intensität auf das Unternehmen dargestellt werden. Durch prognostizierte Eintrittswahrscheinlichkeiten und Einschätzung der Auswirkungen auf das Unternehmen, können so rechtzeitige und adäquate Gegenmaßnahmen getroffen werden.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

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

Hausbewirtschaftung

Grundlage der WBL ist die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes und zugleich wesentlicher Bestandteil der finanziellen Basis. Die Mietinteressenten profitieren von den fairen Angeboten. Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung erzeugt eine hohe Bindung der Mieter zum Unternehmen, was die niedrige Fluktuation widerspiegelt.

Das Facility-Management des eigenen Wohnungsbestands ist einer Vielzahl von Risiken, wie zum Beispiel Mieterinsolvenzen, Leerstände und das Überschreiten von geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, ausgesetzt. Ein Bestand, der mit den Jahren immer mehr von den Bedürfnissen der Nachfrageseite abweicht, wird zu rückläufigen Umsatzerlösen führen. Zudem wird mit den Energiekostensteigerungen die Mietbelastungsquote der Haushalte zunehmen. Dies kann künftig zu höheren Abschreibungen aus Mietforderungen führen.

Durch ein bedarfsgerechtes Vermietungsmanagement unseres Wohnungsbestandes fördern wir schon viele Jahre eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Unsere Portfoliostrategie macht es möglich, zielgerichtete bestandserhaltende und energetische Maßnahmen, sofern wirtschaftlich sinnvoll, zu planen und umzusetzen. Auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung werden dabei sichtbar. So ist es möglich, den Bestand mittels einer verträglichen Nachverdichtung mit nachfrageorientierten neuen Einheiten und optimierten Grundrissen zukunftsorientiert zu erweitern und klimaneutraler anzupassen. Dazu gehört auch der Ausbau von Dachgeschossen.

Die Bevölkerung von Ludwigsburg hat sich zum Jahresende 2023 auf einen Rekordwert von 94.679 Bürgern erhöht. Dies ist ein weiterer positiver Trend, der sich aus dem Vorjahr fortsetzt, als die Bevölkerungszahl bei 94.083 lag. Die Barockstadt Ludwigsburg verzeichnet somit ein stetiges Wachstum ihrer Einwohnerzahl.

Die Interessentenliste der WBL für Mietwohnungen hat von 2012 bis 2023 um rd. 89 % auf 1.638 Interessenten zugenommen. Eine adäquate Anpassung des Angebotes konnte bei dieser Steigerung nicht mithalten.

Der Druck auf dem Ludwigsburger Wohnungsmarkt nimmt deutlich zu. Geringe Neubautätigkeiten, die Zurückhaltung beim Eigentumserwerb und das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 verschärfen den Mietwohnungsmarkt. Dabei kann die Suche nach bezahlbarem Wohnraum zu einer langwierigen Angelegenheit werden. Es ist wichtig, langfristige Maßnahmen zu ergreifen, um das Bauen sozialer, innovativer, digitaler und klimafreundlicher zu gestalten.

Unter diesem Spannungsfeld nutzen wir die Chance und bieten allen Schichten der Bevölkerung ein faires Wohnungsangebot an. Wie in den Vorjahren zeigt die geringe Mieterfluktuation, dass die WBL dieses Ziel erfolgreich erreicht. Mit Rücksicht auf die oben dargestellten Risiken wird es nicht möglich, steigende Nachfrage abzudecken.

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. Zudem birgt die aufwendige Bewirtschaftung ein höheres Risiko als die der reinen Verwaltung von Wohnungen.

Die allgemein schwächelnde Wirtschaft zeigt bisher keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Vermietung der Büroflächen im FMZ. Die Auslastung liegt bei nahezu 100 %. Die Nachfrage nach Büroflächen und Flächen für Existenzgründer ist nach wie vor vorhanden. Es wird darauf geachtet, dass die Start-ups aus der Kreativwirtschaft kommen.

Bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen wird 2024 mit konstanten Erlösen gerechnet. Im ersten Quartal 2024 werden im „Reithaus“ Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten ausgeführt, sodass hier keine Umsatzerlöse anfallen werden. Die bereits angefragten Buchungen verschieben sich auf die folgenden Quartale.

In den Konferenzräumen wurden 2023 ca. 7.831 Personen bewirtet. Der Gesamtumsatz betrug rd. 186 T€. Es fanden 445 Veranstaltungen statt. Das Interesse der Firmen zeigt, dass nicht mehr alles digital stattfindet. Es werden steigende Buchungen für 2024 erwartet. Bei Erstellung des Geschäftsberichtes lagen bereits 35 fest zugesagte Veranstaltungen im „Reithaus“ vor.

Ludwigsburg überzeugt als starker Wirtschaftsstandort mit vielfältigen Vorteilen. Die zentrale Lage in der Region Stuttgart bietet optimale Rahmenbedingungen für Unternehmen unterschiedlicher Größenordnungen. Ludwigsburgs Wirtschaft ist breit aufgestellt – eine Besonderheit, die nur wenige Standorte für sich beanspruchen können. Vor allem Automobilzulieferer, Maschinenbauer, die Tech- sowie Film- und Kreativbranche prägen den Standort. Neu angesiedelte Branchen wie Medizintechnik sorgen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung.

Eine gute Vernetzung der Unternehmen untereinander sowie die aktive Wirtschaftsförderung der Stadt Ludwigsburg stärken die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts. Ludwigsburg ist ein Knotenpunkt verschiedener Branchen mit hoher regionaler Kaufkraft. Die dynamische Film- und Medienbranche sorgt für eine lebendige Kreativwirtschaft.

Mit der einzigartigen Lage und dem besonderen Flair des Ensembles „Film- und Medienzentrum“ und dem vor Ort bestehenden Netzwerk von Firmen und Hochschulen ergibt sich ein gewichtiger Standortvorteil. Hervorragende Infrastruktur mit Glasfasernetz, die Möglichkeit der Nutzung von Konferenzräumen und Eventflächen für große und kleinere Veranstaltungen jeglicher Art machen das FMZ zu einem ganz besonderen Standort mitten in Ludwigsburg. Das Bistro KöniX57 rundet mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedenen Veranstaltungen das Angebotsportfolio in dieser Sparte der WBL ab.

Mietwohnungsbau / Bauträgergeschäft

Das Investitionsvolumen der WBL besteht aus Geschosswohnungsbauten mit vereinzelter gewerblicher Nutzung und

Kindertagesstätten. Derzeit werden die angefangenen Projekte im JägerhofQuartier, im Entwicklungsgebiet Grünbühl.*living* und in Neckarweihingen das Gebiet Weingarten.*living* fortgeführt. Die langfristige Fremdkapitalfinanzierung und öffentliche Zuschüsse dafür sind gesichert. Alle anderen bereits geplanten Projekte werden bauseits nicht begonnen und können erst nach vernünftigen und verlässlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sind politische Maßnahmen unerlässlich. Die Politik sollte eng mit der Bauwirtschaft zusammenarbeiten, um gemeinsam Lösungen zu finden und den Wohnungsbau voranzutreiben. Insgesamt ist der Wohnungsneubau eine komplexe Herausforderung, die eine ganzheitliche Herangehensweise erfordert. Die Politik muss verschiedene Aspekte berücksichtigen, um eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes sicherzustellen.

Für die laufenden Projekte ist zur Querfinanzierung auch der Verkauf von Eigentumswohnungen vorgesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Zurückhaltung beim Eigentumserwerb einige zum Verkauf vorgesehene Einheiten in den Eigenbestand übernommen werden.

Dekarbonisierung des Bestandes

Die WBL bereitet sich auf die Dekarbonisierung des Bestandes vor. Unter Einsatz einer Software soll eine Roadmap entstehen, bis wann und mit welchen Kosten die Bestandswohnungen klimaneutral modernisiert werden können.

Diese energetische Transformation der Gebäude und Quartiere ist mit exorbitant hohen Investitionen verbunden. Bei den stetig steigenden Baukosten und dem hohen Zinsniveau sind die Zielsetzungen von Bund, Land und Gemeinden nicht zu realisieren. Unzureichende öffentliche Förderungen mit überzogenen energetischen Anforderungen wirken zudem kontraproduktiv.

Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Dekarbonisierung des bestehenden Gebäudebestands sind zwei wichtige Ziele, die leider bei begrenzten Mitteln in einem Zielkonflikt stehen. Neubau erfordert Investitionen in neue Gebäude, was die Mittel beansprucht. Dekarbonisierung erfordert Investitionen in die Sanierung bestehender Gebäude, um sie energieeffizienter zu machen. Es ist eine Herausforderung für die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat der WBL, die richtige Balance zu finden, um sowohl den Wohnraumbedarf zu decken als auch den Klimaschutz voranzutreiben.

Die Möglichkeiten der WBL, Eigenkapital für die künftig notwendigen Investitionen zu erwirtschaften, werden nicht ausreichen, um die Zielerwartungen erfüllen zu können. Die Politik muss bei ihren Aussichten nachbessern und eine deutlich höhere und nachhaltig planbare Förderkulisse auf den Weg bringen.

WEG-Verwaltung

Eine WEG mit 40 Wohnungen wurde nach Ablauf des Verwaltervertrages zum 31.12.2023 von unserer Seite nicht mehr verlängert. Durch Akquisetätigkeit ist eine Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 18 Wohnungen sowie 18 Tiefgaragenstellplätzen hinzugekommen. Weitere Zugänge in den nächsten Jahren wird es überwiegend aus dem eigenen Bauträgergeschäft und vereinzelt aus Objekten, die am Markt akquiriert werden, geben.

Die allgemeinen Risiken aus der Verwaltertätigkeit sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das zentrale Risiko ist jedoch, dass nach Zeitablauf der Verwalterverträge diese nicht mehr verlängert werden. Von neun Bestellungen, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten acht Verträge verlängert werden. Dies zeigt einerseits das Vertrauen und die hohe Zufriedenheit der Eigentümer und andererseits, dass die WBL mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft auf dem richtigen Weg ist.

Vereinzelt könnte es zu verzögerten oder gar Ausfällen von Hausgeldzahlungen kommen, wobei dies ausschließlich das Risiko der verwalteten WEG darstellt. Ausfälle bei den Verwaltergebühren sind nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die Immobilienwirtschaft steht vor einer Vielzahl von Herausforderungen und Chancen. Der Zugang zu Krediten hat sich erschwert, insbesondere aufgrund der Erhöhung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank. Dies beeinflusst die Finanzierungssituation in der Immobilienbranche. Die Baukosten sind gestiegen, was die Margen beeinträchtigt. Die Erhöhung der Zinsen wirkt sich direkt auf den Gewinn aus. Die Digitalisierung bietet sowohl Chancen als auch Risiken. Neue Technologien können die Effizienz steigern, erfordern jedoch auch Anpassungen und Investitionen. Insgesamt ist die Immobilienwirtschaft ein dynamisches Feld, das sowohl Herausforderungen als auch Möglichkeiten bietet. Die richtige Strategie und Anpassungsfähigkeit sind entscheidend für den Erfolg.

Durch die hohen Energiepreise wird die Bruttowarmmiete steigen. Das wird die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, wie

z. B. Ein-Personen- und Alleinerziehendehaushalte, insbesondere in großen Wohnungen überlasten. Es muss mit einem Anstieg der Erlösausfälle gerechnet werden.
Die WBL setzt beim Neubau von Wohnungen energieeffiziente Technik ein. Der Wohnungsbestand wird unter Berücksichtigung vorhandener Mittel und Einsatz öffentlicher Förderung energetisch optimiert. Ziel ist es, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.
Die Geschäftsleitung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.
Die Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb unserer derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 7,96 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 10,01 €/m² liegt. 2021 lag der Mietspiegel noch bei 9,24 €/m². Unsere Kernaufgabe, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gebietet es, diese Reserve nicht umfänglich auszuschöpfen. Sollten unsere Mieter in Zahlungsschwierigkeiten kommen, haben wir situationsbezogene Lösungen parat.
Die Umsatzerlöse 2024 im FMZ beim Eventbereich und den Konferenzräumen werden nicht ganz den Stand vor Corona erreichen. Der Einsatz einer Direktmarketing-Strategie wird sich positiv auf die künftigen Umsatzerlöse auswirken. Die dauerhaft vermieteten Büroflächen lassen derzeit keine Einnahmeverluste erkennen. Die Vermietungsquote liegt nahezu bei 100 %.
Die WEG-Verwaltung ist aus wirtschaftlicher Sicht die kleinste Sparte im Unternehmen. Dafür ist sie aber mit dem geringsten Risikopotenzial unterwegs. Mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft in der Region Ludwigsburg und aktiver Akquise werden steigende Beiträge zur Unternehmensleistung erwartet.
Die WBL wird alle laufenden Neubauvorhaben fertigstellen, die Finanzierung dafür ist gesichert. Geplante Vorhaben bleiben so lange in der Schublade, bis vernünftige und gesicherte Rahmenbedingungen vorliegen. Hierzu ist die Politik aufgefordert, endlich zielgerichtet zu handeln, und zwar in allen wirtschaftspolitischen Bereichen. Sowohl beim Neubau als auch bei der Strategie zur Transformation eines klimaneutralen Bestandes sind langfristige und vor allem planungssichere Voraussetzungen notwendig.
Der Bauboom ist vorbei und die Zahl der Privat- und Unternehmensinsolvenzen wird voraussichtlich steigen. Ansässige Zulieferungsunternehmen aus der Automotive reduzieren teilweise den Personalbestand und verlagern die Produktion ins kostengünstigere Ausland. Durch den Nachfragerückgang bei den Eigentumswohnungen wird die WBL einige zum Verkauf vorgesehene Wohnungen in den Bestand übernehmen müssen, was die Finanzierung und den Cashflow des Unternehmens negativ belasten wird.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die wesentlichen Finanzinstrumente der WBL bestehen aus kurzfristigen Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen, liquiden Mitteln sowie Bankverbindlichkeiten. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die liquiden Mittel verteilen sich auf zwei Geschäftsbanken. Die Darlehensverbindlichkeiten betreffen ausschließlich mittel- bis langfristige Objektfinanzierungen bei mehreren Darlehensgebern, sodass kein „Klumpen-Risiko“ besteht.
Zentrale Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Rund 64 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,59 %. Die restlichen 36 % mit Laufzeiten bis zehn Jahren liegen bei 1,81 % Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei anstehenden Prolongationen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Bei kurzfristigen Liquiditätsengpässen stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Mit dem Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen erwirtschaftet werden.
Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg, 28. März 2024

Andreas Veit
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, zum 31. Dezember 2023

Aktiva		Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2022 €
A.	**Anlagevermögen**		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Immaterielle Anlagewerte und Software	29.448,60	60.715,71
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.685.374,49	160.396.207,59
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.304.606,36	51.510.251,40
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.901.040,80	4.651.276,87
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	6.645.864,22	9.473.352,20
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.985,39	231.520,91
6.	Anlagen im Bau	28.814.031,23	20.867.880,94
7.	Bauvorbereitungskosten	1.133.032,49	2.128.212,86
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	25.720,50
III.	Finanzanlagen		
	Beteiligungen	250.000,00	125.000,00
		259.988.934,98	249.409.423,27
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	30.461.757,33	16.350.113,85
2.	Unfertige Leistungen	5.148.393,10	4.338.161,60
3.	Andere Vorräte	158.473,18	170.799,51
4.	Geleistete Anzahlungen	781.681,94	519.427,98
		36.550.305,55	21.378.502,94
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	59.936,57	53.700,20
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	670.606,68	836.936,67
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	128.841,39	131.128,30
4.	Forderungen gegen Gesellschafter	515.307,80	109.918,04
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.096.160,44	2.741.573,78
		3.470.852,88	3.873.256,99
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.787.077,93	1.724.844,10
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	178.708,98	110.875,91
Bilanzsumme		**305.005.328,92**	**276.557.618,92**

Passiva		Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2022 €
A.	**Eigenkapital**		
I.	Gezeichnetes Kapital	41.000.000,00	41.000.000,00
II.	Kapitalrücklage	700.000,00	700.000,00
III.	Gewinnrücklagen		
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	2.733.300,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	68.174.093,40	60.321.885,39
3.	Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	3.016.385,86
IV.	Jahresüberschuss	1.973.711,48	7.852.208,01
		117.597.490,74	115.623.779,26
B.	**Rückstellungen**		
	Steuerrückstellungen	493.849,92	1.017.391,00
	Sonstige Rückstellungen	1.427.599,54	2.623.838,28
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.629.156,34	126.114.719,64
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.418.603,57	11.863.868,29
3.	Erhaltene Anzahlungen	9.768.533,12	4.726.806,45
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.545.472,39	3.048.816,56
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.611.947,99	6.332.456,81
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	48.342,26	0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	988.310,85	641.489,87
		181.010.366,52	152.728.157,62
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	4.476.022,20	4.564.452,76
Bilanzsumme		**305.005.328,92**	**276.557.618,92**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.003.028,63	25.087.706,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	24.844.480,00
c) aus Betreuungstätigkeit	471.198,21	678.489,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	722.789,74	4.849.470,24
	27.197.016,58	55.460.145,77
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	14.921.874,98	–8.913.899,03
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.302.741,24	437.716,55
	43.421.632,80	46.983.963,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.980.106,56	8.336.167,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.482.810,74	13.535.343,38
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	313.287,91	394.938,00
	23.776.205,21	22.266.448,68
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.369.372,38	2.996.050,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	860.880,50	841.998,66
	4.230.252,88	3.838.049,65
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.089.840,58	5.034.395,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.955.214,21	4.294.641,69
	5.370.119,92	11.550.428,19
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.428,80	14.894,92
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.728.157,53	2.086.320,04
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	68.664,82	1.051.294,15
11. Ergebnis nach Steuern	**2.585.726,37**	**8.427.708,92**
12. Sonstige Steuern	612.014,89	575.500,91
13. Jahresüberschuss	**1.973.711,48**	**7.852.208,01**

ANHANG

Anhang der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2023

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).

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

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 800,00 € (bis 31.12.2017: 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. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang.

Die „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte 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 und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wird ebenfalls grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen und die Abschreibung erfolgt jährlich linear mit 2 %. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Museum, Scala und die Skills Labs 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 Film- und Medienzentrum eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die Nutzungsdauer des Lichtkonzepts beträgt 15 Jahre, für die Lüftungsanlage im Casino 10 Jahre und für die Kücheneinrichtung im Casino 5 Jahre.

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. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten ab 250,01 € 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 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 Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen
Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs (siehe Anlage 4).

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 5.148.393,10 € (Vorjahr 4.338.161,60 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die im Folgejahr an die Mieter weiterberechnet werden.

3. Forderungen gegen Gesellschafter
Gegen Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	3.809,42	3.240,70
Flüssige Mittel	185.572,66	22.704,98
Gesamtbetrag	**189.382,08**	**25.945,68**

Die in den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	515.307,80	109.918,04

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	665.067,81	579.516,67

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 €
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	60.321.885,39	7.852.208,01	0,00	68.174.093,40
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
Gesamtbetrag	**66.071.571,25**	**7.852.208,01**	**0,00**	**73.923.779,26**

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 1.121 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 214 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.868.831,11	31.873.319,96
– davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	52.868.831,11	31.873.319,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.418.603,57	11.860.285,63
– davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	13.418.603,57	11.860.285,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.642,94	23.114,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.636,36	188.289,46
Gesamtbetrag	**66.058.247,87**	**43.945.009,65**

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

VERBINDLICH-KEITEN	INSGESAMT	DAVON				
		RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
	31.12.2023 €	bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.629.156,34	7.257.255,84	28.980.225,00	112.391.675,50	5.707.623,41	Bü
					(6.277.930,65)	Bü
					142.361.284,00	GPR
	(126.114.719,64)	(5.727.310,90)	(23.594.573,08)	(96.792.835,66)	(119.249.182,94)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.418.603,57	8.948.949,36	2.818.762,84	1.650.891,37	0,00	Bü
	(11.863.868,29)	(5.677.023,37)	(3.937.512,84)	(2.249.332,08)	(0,00)	Bü
3. Erhaltene Anzahlungen *	9.768.533,12	9.768.533,12	0,00	0,00	0,00	
*	(4.726.806,45)	(4.726.806,45)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.545.472,39	368.987,91	9.180,00	3.167.304,48	3.167.304,48	Bü
	(3.048.816,56)	(119.034,55)	(6.100,00)	(2.923.682,01)	(2.923.682,01)	Bü
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.611.947,99	4.346.462,17	265.485,82	0,00	0,00	
	(6.332.456,81)	(6.226.005,08)	(106.451,73)	(0,00)	(0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	48.342,26	48.342,26	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	988.310,85	988.310,85	0,00	0,00	0,00	
	(641.489,87)	(641.489,87)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	**181.010.366,52**	**31.726.841,51**	**32.073.653,66**	**117.209.871,35**	**8.874.927,89**	Bü
					(9.201.612,66)	Bü
					142.361.284,00	GPR
	(152.728.157,62)	**(23.117.670,22)**	**(27.644.637,65)**	**(101.965.849,75)**	**(119.249.182,94)**	GPR

*) GPR = Grundpfandrecht, Bü = Bürgschaft

* nur zur Verrechnung

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	981.062,57	631.469,83
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	7.248,28	10.020,04
Gesamtbetrag	**988.310,85**	**641.489,87**

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 255.052,10 € (Vorjahr 236.845,88 €) enthalten.
In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	207.095,85	114.094,53
Auflösung von Rückstellungen	900.895,95	41.581,45
Auflösung von Wertberichtigungen	30.058,24	22.896,29
Erträge früherer Jahre	118.386,24	218.722,39

Die Erträge aus früheren Jahren umfassen im Wesentlichen die Auflösung der Rückstellung für noch anfallende Baukosten.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	284.366,00	286.416,00
auf Grundstücke mit Wohnbauten (Bauvorbereitung)	1.721.834,10	0,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	3.726,81	22.298,47
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	186.700,96	119.081,99
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung/ Wertberichtigung auf Forderungen des Umlaufvermögens	2.559,19	210.787,15
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	60.011,40	301.376,86

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	8.690,48	8.028,91
Erstattungszinsen nach § 233a AO auf Umsatzsteuer	1.211,00	6.805,00

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	0,00	0,00

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 6.345.500,00 € (Vorjahr 16.551.300,00 €). 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) 34.211 T€ (Vorjahr 75.093 T€).

Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen 559 T€.

„Durch die Zusatzversorgung der Arbeitnehmer liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor, von der nach Artikel 28 Abs. 1 EGHGB in Bezug auf die Pensionsansprüche der Arbeitnehmer vom Passivierungswahlrecht Gebrauch gemacht wird. Da eine quantitative Bewertung der mittelbaren Pensionsverpflichtung zurzeit nicht möglich ist, wird folgende Bewertung vorgenommen:

Die Arbeitnehmer der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, sind bei der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, versichert. Der Teilwert der Versorgungsverpflichtungen der versicherten Arbeitnehmer liegt über dem bei der Zusatzversorgungskasse bilanzierten anteilig auf die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, entfallenden Deckungskapital.

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2023 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,10 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2023 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2023 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt 255 T€.

3. Latente Steuern

Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Daneben bestehen steuerliche Verlustvorträge, die nicht berücksichtigt werden. 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	32,50	13,25
Technische Mitarbeiter	3,00	1,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,00	0,00
	40,50	14,25

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen 11.596,80 €.

6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 18.825,85 € (netto). Hiervon entfallen 16.875,85 € auf Abschlussprüfungsleistungen und 1.950,00 € auf andere Bestätigungsleistungen.

7. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, ist zusammen mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg, beteiligt. Das Stammkapital beträgt 500.000 €. Die Gesellschaft wurde am 16.10.2020 gegründet. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 liegt noch nicht vor.

Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR	
Eigenkapital zum 31.12.2023	250.000,00 €
Jahresfehlbetrag für Geschäftsjahr 2023	123.695,20 €

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 2023 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

10. Sitz des Unternehmens

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstr. 21
71638 Ludwigsburg
Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 1.973.711,48 € soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. ORGANMITGLIEDER

Andreas Veit, Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Dr. Matthias Knecht, Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg, Vorsitzender, Ludwigsburg
Arezoo Shoaleh, Dipl.-Sozialpädagogin, stellv. Vorsitzende, Ludwigsburg
Ulrich Bauer, Bankkaufmann, Ludwigsburg
Maik Stefan Braumann, Architekt, Ludwigsburg
Frank Handel, Bauzeichner, Ludwigsburg
Johann Heer, Sonderschullehrer, Ludwigsburg
Armin Klotz, Dipl.-Ingenieur / Freier Architekt, Ludwigsburg
Margit Liepins, kfm. Angestellte, Ludwigsburg
Gabriele Moersch, Textiltechnikerin, Ludwigsburg
Bernhard Remmele, Geschäftsführer, Ludwigsburg
Renate Schmetz, Erste Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg, Ludwigsburg
Nadja Schmidt, Gesundheits-Krankenpflegerin, Ludwigsburg
Dr. Heinz-Werner Schulte, Sparkassendirektor, Ludwigsburg
Andrea Schwarz, Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg, Oberstenfeld
Hubertus von Stackelberg, Professor, Ludwigsburg
Dr. Uschi Traub, Ärztin, Ludwigsburg

Ludwigsburg, den 28.03.2024

Die Geschäftsführung

Andreas Veit
Geschäftsführer

ANLAGE 4: ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, im Geschäftsjahr 2023

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2023 €	**Zugänge €**	**Umbuchungen €**	**Umgliederungen €**	**Abgänge €**	**Stand am 31.12.2023 €**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Immaterielle Anlagewerte und Software	358.736,65	10.541,11	0,00	0,00	0,00	369.277,76
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.494.912,05	1.234.644,59	8.693.128,96	0,00	1.135.866,44	231.286.819,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.705.712,83	47.710,46	0,00	0,00	0,00	64.753.423,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.651.276,87	274.589,27	975.174,66	0,00	0,00	5.901.040,80
4. Bauten auf fremden Grundstücken	13.775.961,18	311,02	0,00	0,00	2.912.931,34	10.863.340,86
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.407.151,27	124.706,59	0,00	0,00	1.000,00	1.530.857,86
6. Anlagen im Bau	20.940.937,84	17.614.453,91	–9.668.303,62	0,00	0,00	28.887.088,13
7. Bauvorbereitungskosten	2.128.212,86	786.295,36	0,00	0,00	59.641,63	2.854.866,59
8. Geleistete Anzahlungen	25.720,50	0,00	0,00	0,00	25.720,50	0,00
	330.129.885,40	**20.082.711,20**	**0,00**	**0,00**	**4.135.159,91**	**346.077.436,69**
III. Finanzanlagen						
Beteiligungen	125.000,00	125.000,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
	330.613.622,05	**20.218.252,31**	**0,00**	**0,00**	**4.135.159,91**	**346.696.714,45**

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
Stand am 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Umgliederungen €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2022 €
298.020,94	41.808,22	0,00	0,00	0,00	339.829,16	29.448,60	60.715,71
62.098.704,46	3.637.806,65	1.135.066,44	0,00	0,00	64.601.444,67	166.685.374,49	160.396.207,59
13.195.461,43	1.253.355,50	0,00	0,00	0,00	14.448.816,93	50.304.606,36	51.510.251,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.901.040,80	4.651.276,87
4.302.608,98	334.752,00	419.884,34	0,00	0,00	4.217.476,64	6.645.864,22	9.473.352,20
1.175.630,36	100.284,11	42,00			1.275.872,47	254.985,39	231.520,91
73.056,90	0,00	0,00	0,00	0,00	73.056,90	28.814.031,23	20.867.880,94
0,00	1.721.834,10	0,00	0,00	0,00	1.721.834,10	1.133.032,49	2.128.212,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.720,50
80.845.462,13	**7.048.032,36**	**1.554.992,78**	**0,00**	**0,00**	**86.338.501,71**	**259.738.934,98**	**249.284.423,27**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	125.000,00
81.143.483,07	**7.089.840,58**	**1.554.992,78**	**0,00**	**0,00**	**86.678.330,87**	**260.018.383,58**	**249.470.138,98**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg,

– bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 „Verantwortung 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 Bestäti-

gungsvermerk 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 abweichenn.

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

Stuttgart, 29. Mai 2024

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.

Sascha Adrian Vogel
Wirtschaftsprüferr

gez.

Gerhard Schroeder
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Dr. Matthias Knecht
Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung zeitnah und umfassend über alle wichtigen Geschäftsvorfälle, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage und Entwicklung der Gesellschaft haben, schriftlich und mündlich informiert. Dabei überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften. In insgesamt vier Sitzungen wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die wesentlichen Beschlüsse waren der Ankauf eines Bestandsobjekts sowie Fortführung der Quartierentwicklung Grünbühl.*living*.

Ferner wurden Neubauprojekte auf dem Grundstück „Am Gämsenberg“ und in der Brucknerstraße 40 beschlossen. Zusammen sollen dort rund 76 neue energieeffiziente Mietwohnungen entstehen. Die meisten davon sind für Mieter mit geringem Einkommen gemäß der Bindung laut dem Landeswohnraumfördergesetz vorgesehen.

Auch die Beratungen und entsprechenden Beschlussfassungen zum Wirtschaftsplan 2024 mit einem Instandhaltungsvolumen von 4,5 Mio. € und geplanten Investitionen von 55,6 Mio. € haben stattgefunden.

Alle Beschlüsse zeigen, dass sich das Unternehmen sehr engagiert, um an seinem sozialen Auftrag, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung, trotz der widrigen Marktumstände bestmöglich festzuhalten.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, 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 11. Juni 2024 beraten und beschlossen.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WBL für den hervorragenden Einsatz und die bewundernswerte Leistung des vergangenen Jahres. Die Anerkennung gilt der Geschäftsleitung, dass sie das Unternehmen in dieser durch viele Unsicherheiten und steigende Kosten geprägten Zeit gekonnt und mit Weitsicht geführt und den Kurs unserer sozialen Wohnraumversorgung gehalten hat.

Mein besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die mit ihren Erfahrungen und konstruktiven Beratungen stets zu den richtigen Weichenstellungen geführt haben. Der persönliche Einsatz und das gegenseitige Vertrauen aller Mitglieder bildeten Grundlage für die gute Zusammenarbeit.

Ludwigsburg, den 23. Juni 2024

Dr. Matthias Knecht
Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Auch das Jubiläumsjahr 2023 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Seit über 70 Jahren steht die WBL für guten, sicheren und vor allem bezahlbaren Wohnraum in der Stadt. Wir haben in unserer Unternehmensgeschichte viele Herausforderungen gemeistert, um unseren Gesellschaftszweck zu erreichen.

Auch 2023 war ein Jahr, verbunden mit viel Arbeit und Anstrengungen. Steigende Kosten haben die WBL bei ihren Projekten und Kernaufgaben vor große Herausforderungen gestellt. Dennoch hat das gesamte Team der WBL wieder einmal viel erreicht und wertvolle Arbeit geleistet. Dieser hervorragenden Leistung gelten unser höchster Respekt, Anerkennung und Dankbarkeit.

Den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt ebenso unser Dank, wie den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die uns in allen wichtigen Entscheidungen vertrauensvoll beraten und unterstützt haben.

An dieser Stelle möchten wir uns auch bei unseren Mietern, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern sowie allen weiteren Geschäftspartnern und Institutionen für die sehr gute Zusammenarbeit bedanken.

Dank der partnerschaftlichen Kooperation aller Beteiligten konnten die Ziele der Gesellschaft auch 2023 mit Erfolg umgesetzt werden.

Herzlichst

Andreas Veit
Geschäftsführer

IMPRESSUM

Herausgeber
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg
Redaktion
Andreas Veit (V. i. S. d. P.), Carmen Roller,
Klaus Mahle, Milena Eydlina, Rita Falkenburg

Konzeption und Gestaltung
Baumann & Baltner GmbH & Co. KG, Ludwigsburg
Fotos/Bilder
WBL; Dietmar Strauß, Besigheim; Rita Falkenburg

Stand Juni 2024

WIR SCHAFFEN RÄUME

WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg

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

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

Konzeption und Gestaltung: www.baumann-baltner.de