



**WIR
GESTALTEN
ZUKUNFT**

Unser Weg zur Klimaneutralität.

KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

SITZ

Hindenburgstraße 49
71638 Ludwigsburg
Telefon: (07141) 125-0
Mail: info@wb-lb.de
Web: www.wb-lb.de
www.reithaus.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
UNSERE PORTFOLIO- UND KLIMASTRATEGIE –	
VOM PARISER KLIMASCHUTZABKOMMEN BIS ZUM KLIMAFahrPLAN DER WBL	7
EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHRE 2024	10
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT	12
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHRE 2024	
A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT	13
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	13
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	13
2. GESCHÄFTSVERLAUF	16
2.1 Bautätigkeit	16
2.1.1 Anlagevermögen	16
2.1.2 Umlaufvermögen	17
2.1.3 Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR	17
2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten	18
2.2.1 Bestände	18
2.2.2 Vermietungsstatus	19
2.3 Interessentendatei	19
2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	19
2.5 Verwaltungstätigkeiten	19
3. LAGE DER GESELLSCHAFT	20
3.1 Ertragslage	20
3.2 Finanzlage	21
3.3 Vermögenslage	22
4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	23
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	24
1. PROGNOSEBERICHT	24
2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	25
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	30

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024	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,

während der derzeit sehr herausfordernden Zeiten für den Wohnungsbau und die Wohnungswirtschaft ist es uns trotzdem gelungen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und neu zu schaffen. Aktuell stellen wir dem angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg über 2.500 Mietwohnungen zur Verfügung, und wir arbeiten mit vollem Einsatz daran, weiteren Wohnraum zu erstellen. Zwar liegen wir beim Wohnungsneubau und aufgrund der hohen Baupreise, steigenden Zinsen und unsicheren Förderzusagen unter unseren eigenen Ansprüchen, was die Anzahl an Wohnungen betrifft. Doch Resignation ist nicht unsere Sache. Mit Fachkompetenz, Flexibilität und Kreativität krempeln wir die Ärmel hoch, entwickeln alternative Konzepte und schaffen trotz widriger Umstände neuen bezahlbaren Wohnraum.

So haben wir im Geschäftsjahr 2024 im Quartier Weingarten. *living* die letzten 18 der insgesamt 53 Wohnungen an die Mieter übergeben. Während im JägerhofQuartier der 2. und 4. Bauabschnitt mit 33 beziehungsweise 52 Wohnungen auf Hochtouren lief, stellten wir zum Jahresende den 2. Bauabschnitt von Grünbühl.*living* mit 74 Wohnungen im KfW-Effizienzstandard 55 EE fertig. Für beide Projekte konnten wir

noch die zugesagten Fördergelder in Anspruch nehmen und Wohnraum auch zu günstigen Mieten erstellen.

Nach dem Wegfall der Bundesförderung für den geplanten 3. Bauabschnitt von Grünbühl.*living* haben wir ein neues Konzept entwickelt, um weitere 51 Mietwohnungen zu erstellen. Vier Architekturbüros erhielten den Auftrag, die Planung unter den veränderten Voraussetzungen neu zu denken. Von uns vorgegeben waren u. a. eine maximale Reduzierung von Tiefgarage und Untergeschossen, das Bauen nach dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) sowie die Ausrichtung aller Wohnungsgrößen gemäß den Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms. Schlude Ströhle Richter Architekten aus Stuttgart punkteten mit ihrem Konzept, bei dem die Baukosten im Vergleich zur ersten Planung um rund 1.200 €/m² – das entspricht einer Quote von knapp 23% – sinken. Die alten Gebäude entlang der Elbestraße sind abgerissen, der Neubau startet voraussichtlich im Lauf des Jahres 2025.

Intensiv beschäftigte uns auch im Jahr 2024 der Weg zur Klimaneutralität, welche die Stadt Ludwigsburg bis zum Jahr 2035 erreichen will. Wie unsere Strategie für das Erreichen eines klimaneutralen Wohnungsbestands aussieht und welche Wege wir dazu einschlagen, lesen Sie im folgenden redaktionellen Teil dieses Geschäftsberichts.

Wir schaffen Räume! Und wir wirtschaften um- und weitsichtig. So können wir auch in dieser angespannten Zeit eine positive Bilanz mit einer geordneten Finanz- und Vermögenslage für das Geschäftsjahr 2024 vorlegen.

Mein ganz besonderer Dank dafür gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbau Ludwigsburg, die mit ihrem Wissen, ihrer Erfahrung, mit großem Engagement und Leidenschaft diesen Erfolg ermöglichen.

Herzlichst



UNSERE PORTFOLIO- UND KLIMASTRATEGIE – VOM PARISER KLIMASCHUTZABKOMMEN BIS ZUM KLIMAFahrPLAN DER WBL

Das Pariser Klimaschutzabkommen sieht vor, dass der weltweite Temperaturanstieg im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter möglichst auf 1,5°C begrenzt werden soll. Damit dieses Ziel gelingt, soll die Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045 erreicht werden. Entsprechend gilt das auch nach den gesetzlich verbindlichen Klimazielen für Deutschland. Das Land Baden-Württemberg will dieses Ziel bereits bis 2040 schaffen. Der Ludwigsburger Gemeinderat hat in seinem Klimaneutralitätskonzept beschlossen, schon bis 2035 Treibhausgasneutralität zu erreichen. In diesem Kontext sind wir als kommunales Wohnungsunternehmen in der Pflicht, unser Portfolio klimaneutral zu gestalten: eine Herkulesaufgabe, der wir uns bereits seit 2006 und verstärkt in den kommenden Jahren mit voller Kraft widmen.

Der Klimaschutzplan der Bundesregierung gibt mit der Energieeffizienzstrategie den Pfad zu einem klimaneutralen Gebäudebestand vor. Die Kernziele sind:

- Gebäude dürfen kein CO₂ mehr emittieren.
- Gesehen auf den gesamten (Wohn-)Gebäudebestand dürfen im Durchschnitt nur noch 40 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr verbraucht werden.

Obwohl wir mit den Neubauprojekten der vergangenen Jahre diese Vorgaben weitgehend erfüllen oder sogar unterschreiten, sind wir von diesen Kernzielen noch weit entfernt. Das liegt vor allem an unseren alten Wohnungsbeständen, die wir zwar instandgehalten und seit 2006 nach damaliger Sichtweise aufwendig energetisch saniert haben. Damals ging es in erster Linie um die CO₂-Ersparnis und die Reduzierung der Energieverbräuche durch Sanierung der Gebäudehülle und des Heizsystems. Doch diese Maßnahmen genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Grenzwerte und Klimaziele, technische Möglichkeiten und rechtliche Vorgaben haben sich deutlich verändert. Die WBL steht also vor der Mammutaufgabe, wirksame Strategien zur Umsetzung der gesetzten Klimaziele innerhalb des nächsten Jahrzehnts zu entwickeln und erfolgreich zu realisieren.

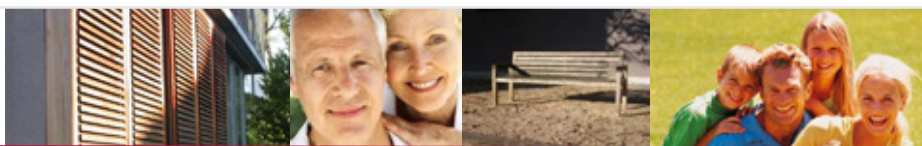


Unsere Portfoliostrategie 2035

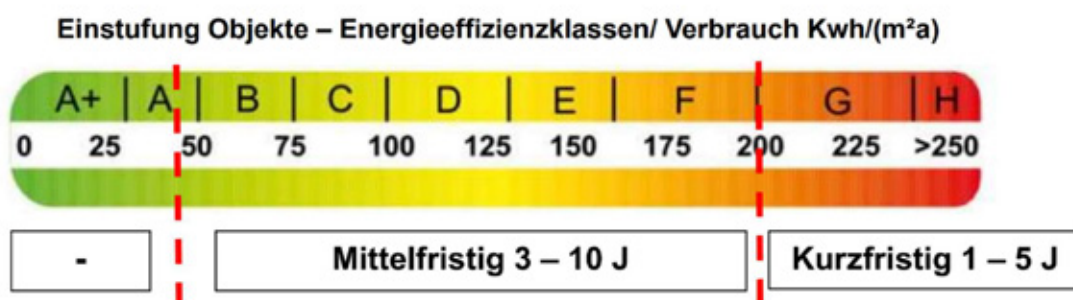
Zur Konzeption einer fundierten Strategie ist eine vollständige Analyse aller WBL-Gebäude bereits erfolgt und abgeschlossen. Damit sind die Gebäudedaten und Energiewerte sämtlicher Bestandsobjekte in einer umfassenden Datenbank hinterlegt, die als Basis unserer Portfoliostrategie 2035 dient. Grundsätzlich unterteilen wir unsere Herangehensweise in folgende drei Handlungsfelder:

- **Neubau (auf unbebauten Grundstücken)**
 - Grundstückserwerb und Neubau
- **Abbruch und Neubau (auf eigenen Grundstücken)**
 - Abriss Altbestand und Neubau
- **Klimaneutraler Bestand**
 - Sanierung und ggf. Erweiterung von Bestandsobjekten

Im Handlungsfeld Neubau wird aktuell der Bau von 16 Mietwohnungen in der Brucknerstraße bis zum Frühjahr 2026 umgesetzt. Ein weiterer Fokus liegt auf der Entwicklung und Fertigstellung des Quartiers Grünbühl.*living*, wo der 3. Bauabschnitt mit 51 Mietwohnungen entlang der Elbestraße noch 2025 beginnen soll. Neben dem klimafreundlichen Bau und Gebäudebetrieb sorgen wir bei diesen Objekten zudem für sozial geförderten Wohnraum. Darüber hinaus forcieren wir ein Bauprojekt mit 26 Wohnungen in der Lorcher Straße, und wir prüfen derzeit unter ökonomischen Aspekten eine Bebauung mit rund 156 Wohneinheiten auf dem Neubauareal Fuchshof.



Klimastrategie 2035



Die Ziele: Gebäude dürfen kein CO₂ mehr emittieren und jährlich dürfen pro m² nur noch 40 kWh verbraucht werden.

Im Handlungsfeld Abbruch und Neubau auf eigenen Grundstücken sehen wir sowohl im Sinne der Klimaneutralität als auch in der Wohnungsverorgung ein starkes Potenzial mit hoher Zukunftsfähigkeit. Ein großer wirtschaftlicher Vorteil besteht darin, dass hier keine kostenintensiven Grundstückserwerbe notwendig sind, da diese Flächen sich bereits im Eigentum der WBL befinden. Aktuell sind wir in der Konzeption von mehreren Objekten im Stadtteil Eglosheim.

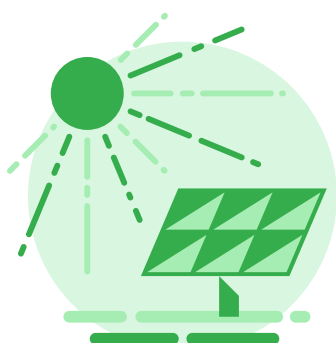
Im Handlungsfeld Klimaneutraler Bestand durch energetische Sanierung sehen wir das umfangreichste Potenzial, um einerseits Wohnungen an die aktuellen Bedürfnisse der Bewohner anzupassen und andererseits durch Erweiterung zusätzlich neuen Wohnraum zu generieren. In der Abelstraße

sind Planung und Vorbereitung zur Umsetzung der Sanierung von drei Wohngebäuden bereits angelaufen. Ein Konzept für das Areal „Eglosheim Ost“ wird gerade erstellt und geprüft. Weitere Entwicklungspotenziale im Bestand haben wir definiert. Aus heutiger Sicht belaufen sich die Kosten für die energetische Sanierung des Gebäudebestands bis 2035, um die Klimaneutralität zu erreichen, auf rund 120 Millionen Euro.

Effektiver Klimafahrplan

Zum Portfolio gehören neben dem überwiegenden Anteil an Wohngebäuden auch die Nichtwohngebäude, deren Betrachtung an dieser Stelle nicht weiter vertieft wird. Die strategische Entwicklung des Klimafahrplans für das Gesamtportfolio der Wohnungsbauludwigsburg basiert auf folgenden Grundvoraussetzungen:

- Das Erreichen eines klimaneutralen Portfolios ohne jeglichen CO₂-Ausstoß kann nur durch eine Versorgung mit 100 % regenerativen Energien über Fernwärme und/oder über Wärmepumpen erreicht werden.
- Die Zielvorgabe von jährlich 40 kWh Primärenergiebedarf pro Quadratmeter – das entspricht den Effizienzklassen A/A+ und einem CO₂-Ausstoß von nahezu 0 – ist bis 2035 für den gesamten Wohngebäudebestand der WBL umzusetzen.



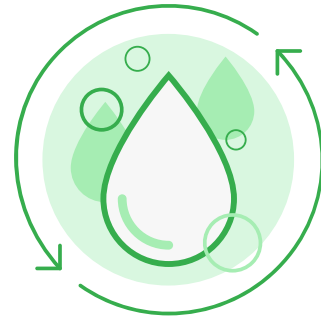
Der vorgegebene Primärenergiewert ist dabei als Durchschnittswert des gesamten Wohngebäudebestands zu verstehen. So können zum Beispiel Neubauobjekte mit niedrigeren Werten einen höheren Verbrauch von weniger effizienten Gebäuden ausgleichen. Doch obwohl wir seit Langem mit höchsten Energiestandards bauen, werden erhebliche Anstrengungen erforderlich sein, die Klimaziele im gegebenen Zeitraum zu erreichen.

Auf Basis unserer umfassenden Gebäudeanalyse haben wir die Möglichkeiten von energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Betracht gezogen und für jeden Einzelfall, für jedes Objekt geprüft. Grundsätzlich geht es um die Sanierung der Gebäudehülle und die Erneuerung der Wärmeversorgung. Je nach Wirtschaftlichkeit und verfügbaren Kapazitäten werden diese beiden Maßnahmenpakete entweder gleichzeitig oder in getrennten Zeiträumen realisiert. Sofern Fernwärme verfügbar ist, wird in der Regel zuerst die Wärmeversorgung umgesetzt und im Anschluss die Gebäudehülle saniert. Beim Einsatz von Wärmepumpen wird meistens die Gebäudehülle zuvor energetisch optimiert.

Neben der energetischen Sanierung haben wir bei jedem Objekt das Gebäudepotenzial untersucht und wo immer möglich Aufstockungen oder ergänzende Neubauten auf den Grundstücken eingeplant. Die Umsetzung einer ganzen Reihe von Projekten ist zunächst für den Zeitraum von 2025 bis 2030 konkret geplant und vorbereitet. Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre ist uns jedoch bewusst, dass sich durch äußere Einflussfaktoren wie Wirtschaftskrisen, Kriege, Pandemien, Fachkräftemangel, Kostensteigerungen oder auch Regierungswechsel – sei es in Bund oder Land – Änderungen und zeitliche Verschiebungen ergeben können.

Mieterhöhungen in Sicht?

In der Regel strebt die WBL bei einer energetischen Sanierung und Modernisierung Warmmietenneutralität an. Zwar steigt die Kaltmiete anschließend zur teilweisen Refinanzierung der Investitionskosten, doch aufgrund der möglichen Energieeinsparung durch effizientere Wärmeversorgung und durch entsprechendes Heizverhalten der Bewohner bleibt die Warmmiete mehr oder weniger gleich. Bei der erforderlichen Maßnahmenumsetzung zur Erreichung der Klimaziele bis 2035 mit einer voraussichtlichen Investitionssumme von rund 120 Millionen Euro kann diese umfangreiche Bestandssanierung sich nicht warmmietenneutral gestalten lassen.



Insbesondere bei den älteren Gebäuden, die wir heute sehr günstig vermieten, sind die Sanierungskosten besonders hoch. Hier ist damit zu rechnen, dass die Mieten nach abgeschlossener Sanierung angepasst werden. Selbstverständlich werden wir als kommunales Unternehmen versuchen, unsere Mieten so moderat wie möglich zu erhöhen. Und letztendlich werden unsere Mieterinnen und Mieter neben einer Wohnwertsteigerung in sanierten klimafreundlichen Gebäuden von sinkenden Energiekosten profitieren.

Wo steht die WBL in zehn Jahren?

Das Ziel der Klimaneutralität in Ludwigsburg bis zum Jahr 2035 stellt uns vor große Herausforderungen, denen wir mit akribischer Analyse, fundierter Planung und entschlossener Umsetzung begegnen. Unser Klimafahrplan steht, und wir sind aktiv dabei, diesen sukzessive zu realisieren. Zielgerichtet und verantwortungsvoll haben wir unsere Portfoliostrategie mit kritischem Blick auf die Finanzierbarkeit der notwendigen Maßnahmen weiterentwickelt. Darunter fällt zum Beispiel auch die Entscheidung, wo immer möglich energetische Sanierungen durchzuführen, statt Gebäude abzureißen und neu zu bauen.

Obwohl wir in turbulenten und unsicheren Zeiten leben und die Entwicklungen der nächsten Jahre nicht voraussehen können, sind wir gut aufgestellt und gerüstet für die anstehenden Aufgaben. Denn wir haben schon im letzten Jahrzehnt gezeigt, dass wir uns auf nicht absehbare äußere Ereignisse flexibel einstellen und bestmögliche Lösungen entwickeln können. Deshalb schauen wir positiv in die Zukunft und sind optimistisch, unsere Portfolio- und Klimastrategie bis 2035 erfolgreich umzusetzen.

EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2024



Ein neues Konzept: Im 3. Bauabschnitt B1 in Grünbühl.*living* sollen 51 Neubaumietwohnungen in kostensparender und zukunftsfähiger Bauweise entstehen.



In der 7. Runde der WBL-Nachhaltigkeitsinitiative „100 Bäume in 10 Jahren“ pflanzte WBL-Chef Andreas Veit mit Vertretern des Aufsichtsrates zehn prächtige Winterlinden.



Zum Jahresende stellte die WBL den 2. Bauabschnitt von Grünbühl.*living* fertig und übergab 74 Mietwohnungen entlang der Wechselstraße an die neuen Bewohner.



Akribisch geplant: In der Mainzer Allee begannen aufwendige Sanierungsmaßnahmen mit Strangsanie rung und Baderneuerung bei laufendem Betrieb.



Domizil für Kreditschaffende: Die WBL ehrte 21 Unternehmen, die seit über 15 Jahren am Standort Film- und Medienzentrum gemeinsam kreativ arbeiten.



Im Oktober 2024 konstituierte sich der neue Aufsichtsrat der WBL. Oben v.l.: Renate Schmetz (Erste Bürgermeisterin), Claus-Dieter Meyer (GR. Stv.), Jochen Eisele (GR. Stv.), Mesut Tübek (GR), Gabriele Moersch (GR), Hans-Peter Peifer (GR); Mitte v.l.: Thomas Gröbner, (GR), Volker Lutz (GR), Margit Liepins (GR), Verena Alexander (GR), Wolfgang Medinger (GR); unten v.l.: Maik Stefan Braumann (GR), Andrea Schwarz (Baubürgermeisterin), Dr. Matthias Knecht (Oberbürgermeister), Arezoo Shoaleh (GR), Andreas Veit und Achim Eckstein (beide WBL). Auf dem Foto fehlen die Gemeinderätinnen Dr. Uschi Traub und Stefanie Knecht sowie Dr. Heinz-Werner Schulte, Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Ludwigsburg.



Beste Wohnlage: Am Jahresanfang wurden alle 53 Mietwohnungen des neuen Quartiers Weingarten.living an die glücklichen Bewohner übergeben.



Vor der Vollendung: Die Ausbaurbeiten im JägerhofQuartier liefen im Jahr 2024 auf Hochtouren. Alle Wohnungen und Gewerbeflächen werden im ersten Halbjahr 2025 fertiggestellt.

SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT

Verantwortung leben heißt, soziale, sportliche und kulturelle Vereine und Organisationen 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.

Weihnachtliche Warenspende: WBL-Chef
Andreas Veit übergab Waren im Wert von 5.000 €
an Hergen Blase von der LudwigsTafel e.V.



Die WBL unterstützte integrative Kultur: Silke Bächtle (5. v. l.) und Gabriele Langner (5. v. r.) übergeben einen Spendenscheck von 1.500 € an das inklusive Ensemble des Theaters Inklusiv Ludwigsburg.

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

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

KINDER UND JUGENDLICHE

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG | FERIENPASS STADT LUDWIGSBURG |
VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG | SCHULFRUCHTPROGRAMM HIRSCHBERGSCHULE |
SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG | KINDERFUSSBALLTAG MÖRIKE-GYMNASIUM |
LKZ-ZEITUNGSPATENSCHAFT FÜR DIE HIRSCHBERGSCHULE

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) | RKV RAD- UND KRAFTFAHRVEREIN 1909 E.V. POPPENWEILER |
HB HANDBALL LUDWIGSBURG (SGBB FRAUEN) | TSV GRÜNBÜHL

KULTUR

FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE |
OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG | MUSIKVEREIN OSSWEIL | SCHLOSSFESTSPIELE |
FÖRDERVEREIN FILMAKADEMIE | LUBU-BEATZ | SCALA GMBH | TANZ- UND THEATERWERKSTATT |
NATURVISION | AWO LUDWIGSBURG ERLENWEG CUP | MUSIC OPEN KSK LUDWIGSBURG |
THEATER INKLUSIV | MUSIKVEREIN EGLOSHEIM / KELTERPLATZFEST

LAGEBERICHT

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2024

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg (kurz: WBL), ist seit über 70 Jahren ein soziales, modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Ihre Stärken sind Kontinuität und Verlässlichkeit. Zudem leistet sie einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung und versteht sich als Akteur des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts.

Das Leistungsspektrum umfasst die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, die WEG-Verwaltung, die Projektentwicklung, sowohl für Neubauvorhaben als auch in der Stadtentwicklung und dem Film- und Medienzentrum mit angeschlossenem Gründerzentrum.

Die WBL vermietet unter sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbaren Bedingungen 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 dem in eigener Regie entwickelten „Fair Wohnen“-Modell für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen, dem Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“, dem gemeinschaftlichen Wohnen in sogenannten „Cluster“-Wohnungen und der Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes werden auch nicht monetär messbare Mehrwerte im Sinne einer Stadttrendite erzielt. Hierzu gehören ebenso 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 und 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 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 %. Zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten ließen die deutsche Wirtschaft erneut schrumpfen.

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging 2024 um 0,4 % zurück, wobei sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen zeigten. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (–3,0 %). Vor allem der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen, wie beispielsweise der Chemie- und Metallindustrie, blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. 2023 war sie infolge der stark gestiegenen Energiepreise erheblich zurückgegangen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr mit –3,8 % noch etwas stärker ab. Die stets hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass der Wohnungsbau das größte Minus verzeichnete. Die in diesem Bereich getätigten Investitionen gingen bereits das vierte Jahr in Folge zurück. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Die Dienstleistungen entwickelten sich 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. Während die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnierte, konnten der Einzelhandel und die Anbieter von Verkehrsdienstleistungen jeweils Zuwächse verzeichnen.

Von den privaten Konsumausgaben kamen 2024 nur schwache positive Signale mit einem Plus von 0,3 %. Deutlich stärker erhöhten sich die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates mit 2,6 %. Dieser Anstieg ist auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen zurückzuführen.

Der Arbeitsmarkt erreicht 2024 erneut einen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt waren 46,1 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Der Vorjahreswert wurde nochmals um 72.000 Erwerbstätige übertroffen. Der Anstieg verlor aber deutlich an Dynamik und kam gegen Ende 2024 zum Erliegen. Der Beschäftigungsaufbau fand ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit. Dagegen sank die Zahl im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe.

Mit rund 217.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg (Stand Juli 2024) nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2024 57.537 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Auf Rang zwei liegt die Stadt Bietigheim-Bissingen mit 22.086, gefolgt von der Stadt Ditzingen auf Rang drei mit 16.245 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Bei der Agentur für Arbeit Ludwigsburg und dem kommunalen Jobcenter Landkreis Ludwigsburg waren im Dezember 2024 insgesamt 12.350 Frauen und Männer ohne Arbeit registriert. Das sind 57 oder 0,5 % mehr als im Vormonat und 1.055 Personen oder 3,9 % mehr als im Dezember 2023. Die Arbeitslosenquote lag wie im Vormonat bei 3,9 % (Vorjahr 3,6 %). In Baden-Württemberg stieg die Arbeitslosenquote um 0,1 % auf 4,3 %, in der Region Stuttgart mit den Agenturbezirken Göppingen, Ludwigsburg, Stuttgart und Waiblingen auf 4,6 %.

Die wirtschaftliche Lage 2024 der Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg ist von Unsicherheiten geprägt. Die Herbstumfrage der IHK Ludwigsburg zeigt ein düsteres Bild. Die Nachfrageflaute und steigende Kosten setzen den Unternehmen erheblich zu. Erträge leiden besonders unter den hohen Arbeits- und Energiekosten. Die Geschäftserwartungen für 2025 sind pessimistisch.

Die Mieten in Baden-Württemberg legen weiter zu. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg 2024 bei einem Wert von 110 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg um 10 % gegenüber dem Basisjahr 2020.

In Deutschlands Metropolen wird das Leben für Mieterhaushalte immer teurer. Statista hat eine Statistik über Städte mit den höchsten Mietpreisen 2024 pro Quadratmeter für Wohnungen in Deutschland erstellt. Unter den Top 10 belegt München mit 22,08 € den ersten Rang. Stuttgart liegt mit 17,03 € auf Rang 5. Düsseldorf belegt den letzten Platz mit 15,58 €. 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 gute Ausstattung verfügen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist unvermindert hoch. Die Anzahl an sozial gebundenen Wohnungen in Deutschland sinkt kontinuierlich und der Neubau kommt aufgrund hoher Baukosten, Zinsen und energetisch überzogenen Anforderungen nicht in Fahrt. Dies führt unweigerlich zu steigenden Mietpreisen, was, zusammen mit hohen Energiekosten, die Mietbelastungsgrenze vieler Haushalte übersteigen wird. Den angespannten Wohnungsmarkt auszugleichen ist sehr komplex. Es werden viele verschiedene Ansätze diskutiert, die kurz- und mittelfristig eine Entlastung schaffen können. Es ist höchste Zeit, dass die Politik jetzt gemeinsam mit der Immobilienbranche eine rasche, zielführende und für die Wohnungsbaubranche planbare Umsetzung in Gang bringt.

In einer Pressemitteilung vom 20. Dezember 2024 berichtet das Statistische Bundesamt, dass die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im 3. Quartal 2024 gegenüber dem 3. Quartal 2023 um durchschnittlich 0,7 % gesunken sind. Im 2. Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. Gegenüber dem Vorquartal sind die Preise für Wohnimmobilien um 0,3 % gestiegen und damit weniger stark als im 2. Quartal 2024 (+1,5 %).

In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im 3. Quartal 2024 im Vergleich zum 2. Quartal 2024 gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal schwächten sich die Preisrückgänge größtenteils ab. Teilweise waren aber auch im Vorjahresvergleich Preissteigerungen zu beobachten: So musste beispielsweise in den kreisfreien Großstädten für Wohnungen 2,4 % und für Ein- und Zweifamilienhäuser 0,2 % mehr als im 3. Quartal 2023 gezahlt werden. Im Vergleich zum 2. Quartal 2024 waren in den kreisfreien Großstädten Wohnungen 1,0 % und Ein- und Zweifamilienhäuser 1,5 % teurer.

In den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) sind die Preise für Wohnungen im Vergleich zum 3. Quartal 2023 um 0,2 % und im Vergleich zum 2. Quartal 2024 um 0,5 % gestiegen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen musste in diesen Städten 5,3 % weniger als im Vorjahresquartal und 3,1 % weniger als im Vorquartal gezahlt werden.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt stiegen 2024 im Vergleich zum Vorjahr mit +3,8 % überdurchschnittlich. Be-

reits zum Vorjahr verteuerten sich die Dienstleistungen schon mit +4,4 % deutlich. Im Jahresdurchschnitt verteuerten sich beispielsweise Versicherungen (+13,2 %) erheblich. Unter anderem wurden auch Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+7,8 %), Gaststättendienstleistungen (+6,8 %) oder die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+6,1 %) 2024 gegenüber 2023 spürbar teurer. Preise für Energieprodukte verbilligten sich 2024 gegenüber 2023 um 3,2 %, nach +5,3 % 2023 und nach einem enormen Anstieg um +29,7 % 2022.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIGSTELLUNGEN 2023	FERTIGSTELLUNGEN 2024	ÜBERHANG
JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt	TG	2020	153	0	153	0
JägerhofQuartier 2. Bauabschnitt	WE	2022	13	0	13	0
	GE	2022	1	0	1	0
	KI	2022	1	0	1	0
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	23	1	0
	ST	2022	6	0	6	0
Grünbühl.living Bauabschnitt A	WE	2022	47	0	47	0
	TG	2022	32	0	32	0
GESAMT	WE		106	23	61	22
	GE		20	0	1	19
	TG		185	0	185	0
	ST		6	0	6	0
	KI		1	0	1	0

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

2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	ÜBERGABEN 2024	UMGLIEDERUNG IN DAS ANLAGE- VERMÖGEN	ÜBERHANG
JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt	TG	2020	60	6	15	39
JägerhofQuartier 2. Bauabschnitt	WE	2022	20	5	14	1
JägerhofQuartier 4. Bauabschnitt	WE	2022	30	0	0	30
Weingarten.living Quartier 1	WE	2022	17	1	16	0
	TG	2022	17	2	15	0
Grünbühl.living Bauabschnitt A	WE	2022	27	0	27	0
	TG	2022	27	0	27	0
GESAMT	WE		94	6	57	31
	TG		104	8	57	39

WE = Wohneinheiten, TG = Tiefgaragenstellplätze

2.1.3 Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Die Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg (kurz: SQL), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 16.10.2020 gegründet. Sie hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2021 aufgenommen. Sitz der Gesellschaft ist Ludwigsburg, Mathildensstraße 21.

Zweck der Gesellschaft ist im Rahmen der kommunalen Aufgaben die Entwicklung und Realisierung von Energieversorgungs-, digitalen Steuerungs- und Monitoringkonzepten und -systemen zur Versorgung von Stadtquartieren und zum verantwortlichen Umgang mit Energie. Zur Energieversorgung gehören insbesondere Erzeugung, Bezug, Lieferung, Abgabe, Verteilung von Energieträgern sowie die Messung der Energie.

Sowohl WBL als auch die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, sind zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg, beteiligt. Das Stammkapital beträgt 700 T€.

Eigenkapitalanteil WBL zum 31.12.2024: 350 T€
Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2024: 291 T€

Im Jahr 2024 erfolgte im Bereich „Submetering“ die Zählerabrechnung für 69 (Vorjahr 31) Liegenschaften im Bestand der WBL sowie für Wohnungseigentümergeinschaften, die von der WBL betreut werden.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern und messtechnischer Ausstattung wurde weiter fortgeführt. Mit diesen funkenden Geräten können, ohne die Wohnungen betreten zu müssen, Zählerstände abgelesen und die jährliche Funktionsprüfung der Rauchmelder durchgeführt werden. Die digitale Messtechnik beschleunigt zudem die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen.

2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m²	GEWERBE	m²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2023	2.391	162.751	146	39.394
Zugänge 2024				
Fertigstellungen	118	9.381	2	1.086
Kauf	4	445	17	1.684
Abgänge 2024				
Abbruch	-12	-456	0	0
Flächenkorrektur/Veränderungen	0	-4	-1	0
BESTAND AM 31.12.2024	2.501	172.117	164	42.164

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 122 Einheiten aufgrund von Fertigstellungen und durch Zukauf erhöht. Fertiggestellt wurden 27 WE im JägerhofQuartier (2. Bauabschnitt), 17 WE im Projekt Weingarten.*living* und 74 WE im Neubau Grünbühl.*living* A. Zwei Gewerbeeinheiten entstanden im JägerhofQuartier (2. Bauabschnitt). Durch Kauf zugegangen sind die Objekte Friedrich-Ebert-Straße 56+56/1 mit 4 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie die Schorndorfer Straße 42–42/2 mit 16 Gewerbeeinheiten.

Abgebrochen wurden 12 Wohneinheiten in der Elbestraße 10–2.

	WOHNUNGEN	m²	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS- UNTERKÜNFTE	m²
BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2023	0	0	21	6.577
Abgang 2024			-20	-5.733
BESTAND AM 31.12.2024	0	0	1	844

Zum Jahresende wurde das Verwaltungsgebäude Mathildenstraße 21 auf die Stadt Ludwigsburg übertragen. Das Objekt Schorndorfer Straße 42-42/2 wurde erworben. Die Einheiten werden dadurch im eigenen Bestand ausgewiesen.

	WOHNUNGEN	m²	GEWERBE	m²
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2023	12	1.037	0	0
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2024	12	1.037	0	0

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 160 Mietverträge abgeschlossen. Davon 105 im klassischen Mieterwechsel, 42 Erstvermietungen im Neubau und 13 Mietverträge für die Asyl-Anschlussunterbringung der Stadt Ludwigsburg. Von den 160 Mietverträgen betreffen 15 Umsetzungen von Mietern aus dem zu entwickelnden Wohngebiet „Grünbühl.living“.

Aus dem Gesamtbestand von 2.501 Wohneinheiten (Stand 31.12.2024) sind 922 Wohnungen an einkommensschwache Haushalte vermietet. Dieser Bestand setzt sich aus öffentlich geförderten, 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 124 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2024 bei 8,38 €/m², die der öffentlich geförderten und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 7,02 €/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 10,01 €/m² der Stadt Ludwigsburg. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair-Wohnen“-Einheiten beträgt 8,91 €/m².

2.3 Interessentendatei

Die Interessentendatei hatte zum Jahresende 2024 einen Bestand von 1.648 (Vorjahr 1.638) Mietanfragen, damit hat sich die Anzahl der Interessenten zum Vorjahr nur minimal erhöht. Die Nachfrage verteilt sich mit 77 % (Vorjahr 76 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 23 % (Vorjahr 24 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der hohe Anteil von 77 % 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. Jedoch beantragen weniger als ein Drittel der berechtigten Interessenten einen Wohnberechtigungsschein.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 4,11 Mio. € bzw. 18,63 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 3,13 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,98 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Maler-, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, Heizungs-, Sanitär-, Entwässerungs-, Lüftungs- und Elektroinstallationen sowie Architekten- und Fachingenieurleistungen.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2024 verwaltete die WBL 50 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.310 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 578 Garagen und 224 Stellplätzen. Für private Eigentümer wurden 11 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten verwaltet.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Umsatzerlöse	32.635	27.197	55.460	26.144	22.853
Bestandsveränderungen	2.404	14.922	-8.914	10.515	6.464
Sonstige betriebliche Erträge	7.790	1.303	438	427	204
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.324	23.776	22.266	23.280	14.955
Personalaufwand	4.628	4.230	3.838	3.805	3.614
Abschreibungen	6.902	7.090	5.034	4.485	5.030
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.925	2.955	4.295	1.809	2.442
Erträge aus Beteiligungen und Ausleihung	0	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	126	12	15	219	326
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.258	2.728	2.086	2.045	1.750
Steuern vom Einkommen und Ertrag	569	69	1.051	0	-297
Sonstige Steuern	616	612	576	575	497
Jahresüberschuss	7.733	1.974	7.852	1.306	1.856

Die Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen um 1.002 T€. Im Berichtsjahr wurden Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von 4.836 T€ (Vorjahr 0 T€) erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit reduzierten sich um rd. 16 T€ und die aus anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 384 T€. Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse auf 32.635 T€.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch geringere Zugänge im Bauträgergeschäft und durch die Abgänge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen beeinflusst.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um rd. 7.452 T€ auf rd. 16.324 T€. Gestiegen sind im Wesentlichen die Betriebskosten rd. 739 T€ und die Instandhaltungen um rd. 589 T€. Die Aufwendungen für die Betreuungstätigkeit haben sich um rd. 5 T€ erhöht. Verringert haben sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um rd. 8.736 T€ sowie die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um rd. 49 T€.

Personalzugänge und -abgänge, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 4.628 T€.

Die gestiegenen Abschreibungen resultieren hauptsächlich aus den Neubauprojekten JägerhofQuartier 1. und 2. Bauabschnitt, Grünbühl.*living* Bereich A und Weingarten.*living* Quartier 1 und aus dem Ankauf der Friedrich-Ebert-Str. 56+56/1. Außerplanmäßige Abschreibungen sind für weitere

Gebäude in Grünbühl.*living* Bereich B sowie für die Planungskosten der Projekte Grübühl.*living* B1, B2, CD1 und CD2 angefallen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um rd. 30 T€ auf rd. 2.925 T€.

Das steuerliche Ergebnis führte zu einer Ertragsteuerbelastung von rd. 94 T€. In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind zudem Vorauszahlungen für das Vorjahr in Höhe von 475 T€ enthalten.

Der erreichte Jahresüberschuss 2024 von 7.733 T€ liegt um rd. 6.668 T€ über dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 9.187 T€ ergeben sich aus Umsatzerlösen aus Vermietung von rd. 388 T€, den Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen von rd. 744 T€ und den sonstigen betrieblichen Erträgen von rd. 7.660 T€. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist der Verkauf des Verwaltungsgebäudes Mathildenstraße 21 enthalten. Unter dem Planansatz liegen die Instandhaltungen mit rd. 395 T€. Die wesentlichen Minus-Abweichungen in Höhe von rd. 2.454 T€ betreffen hauptsächlich die Abschreibungen mit rd. 902 T€, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit rd. 660 T€, die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit rd. 323 T€ und die Steuern vom Einkommen und Ertrag mit rd. 569 T€.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2024 T€	2023 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.868	-405
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	-3	-10
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	10.513	2.727
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-28.679	-23.758
Auszahlungen für Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-150	-125
Einzahlungen aus erhaltenen Investitions-/Tilgungszuschüssen	1.778	3.538
Erhaltene Zinsen	126	4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.415	-17.624
Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	25.413	31.454
Planmäßige Tilgungen (-)	-7.657	-6.728
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	-2.574	-907
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	-2.574	0
Gezahlte Zinsen	-3.258	-2.728
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	14.498	21.091
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.952	3.062
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.787	1.725
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.739	4.787

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,36 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 6,2 %.

Der höhere Jahresüberschuss, die Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und die Veränderungen bei den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen, den Abschreibungen auf Mietforderungen und den Wertberichtigungen auf Forderungen erhöhten den Cashflow nach DVFA/SG um 8.444 T€. Dies zusammen mit einer Abnahme bei den Verkaufsgrundstücken, den Gewinnen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, den höheren Zinsaufwendungen und der Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus

laufender Geschäftstätigkeit auf 8.868 T€ ansteigen ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,6 (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.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Bilanzsumme	326.726	305.005	276.558	269.237	235.421
Anlagevermögen	290.215	260.018	249.470	229.884	214.414
Umlaufvermögen	36.377	44.808	26.977	39.259	20.909
Eigenkapital	125.330	117.597	115.624	107.772	106.465
Verbindlichkeiten	195.369	181.010	152.728	155.737	123.205
Flüssige Mittel	11.739	4.787	1.725	4.127	4.130
Eigenkapitalquote	38,36 %	38,56 %	41,81 %	40,03 %	45,22 %

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 37.099 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 6.902 T€, erhöhte das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen und fertigen Bauten rd. 14.062 T€, unfertigen Leistungen rd. 5.250 T€, geleisteten Anzahlungen rd. 1.142 T€, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen rd. 4.071 T€ und den flüssigen Mitteln rd. 11.738 T€ zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 23.877 T€. Verringert haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um rd. 8.949 T€.

Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um rd. 1.433 T€, wovon rd. 719 T€ die Kaufpreistraten des Projektes Jägerhof-Quartier und rd. 714 T€ die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten betreffen. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung, aus anderen Lieferungen und Leistungen, gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gegenüber Gesellschaftern und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 2.002 T€ ab.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der erhaltenen Anzahlungen ließ die Eigenkapitalquote auf 38,36 % 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:

			2024	2023
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,3	1,5
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	6,2	1,7
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,4	0,6
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	88,8	85,3
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	11,1	14,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	52,9	49,0
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	2,0	1,4
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	49,1	39,9
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	13,7	11,0
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	18,63	16,76
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	4,53	3,14
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	7,2	4,9

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Die wirtschaftliche Prognose für Deutschland im Jahr 2025 zeigt ein moderates Wachstum. Die Bundesregierung erwartet ein preisbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von etwa 0,3 %. Dies deutet auf eine langsame, aber stetige Erholung hin, nachdem die Wirtschaft in den letzten Jahren mit Herausforderungen wie geopolitische Veränderungen, Dekarbonisierungsziele und demografischer Wandel konfrontiert war. Private Konsumausgaben und staatliche Investitionen werden als Haupttreiber des Wachstums angesehen, während die produzierende Industrie und der Bausektor weiterhin mit Schwierigkeiten kämpfen. Die Bundesregierung plant Maßnahmen in zehn Handlungsfeldern, um die wirtschaftliche Dynamik zu stärken und langfristige Investitionen zu fördern.

Die Konjunkturprognosen für Deutschland im Jahr 2025 sind eher verhalten. Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Schwächephase, die sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Ursachen hat. Hoffnungsträger sind steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen, die den Konsum und die Exporte ankurbeln könnten. Dennoch bleibt die Industrie ein Sorgenkind, und strukturelle Herausforderungen wie der demografische Wandel und die Dekarbonisierung stellen weiterhin große Hürden dar.

Die Inflationsrate 2025 in Deutschland wird auf etwa 2,3 % geschätzt. Diese moderate Rate zeigt eine Stabilisierung im Vergleich zu den höheren Inflationsraten der vergangenen Jahre. Die Kerninflation, die Energie und Nahrungsmittel ausschließt, liegt leicht höher bei 2,6 %. Haupttreiber der Inflation sind Dienstleistungen, während die Energiepreise rückläufig sind.

Die Inflationserwartungen variieren je nach Quelle. Laut einer Studie der Deutschen Bundesbank erwarten Privatpersonen eine durchschnittliche Inflationsrate von etwa 3,4 % für die kommenden zwölf Monate. Für einen längeren Zeitraum, wie drei Jahre, steigen die Erwartungen auf 3,6 %, was auf Unsicherheiten und steigende Lohnabschlüsse zurückzuführen ist. Andere Prognosen, wie die der Europäischen Kommission, schätzen die Inflationsrate 2025 auf etwa 2,1 %, während einige Institute, wie die Commerzbank, von 2,5 % ausgehen.

Die Prognosen für das Realeinkommen in Deutschland zeigen eine leichte Verbesserung. Es wird erwartet, dass die

verfügbaren Realeinkommen 2025 der privaten Haushalte um etwa 0,5 % steigen. Dies ist vor allem auf eine sinkende Inflationsrate und moderate Lohnsteigerungen zurückzuführen. Allerdings bleibt die Entwicklung abhängig von Faktoren wie der Stabilität des Arbeitsmarktes, der Konsumneigung der Haushalte, der Steuer- und Abgabepolitik und der Erhöhungen oder Kürzungen von Sozialleistungen.

Der Wohnungsbau in Baden-Württemberg steht vor erheblichen Herausforderungen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist stark rückläufig. Dies hat zu einer deutlichen Verschärfung der Wohnungsnot geführt. Zudem steigt durch Urbanisierung in städtischen Gebieten wie Stuttgart und Ludwigsburg die Nachfrage kontinuierlich. Höhere Kosten für Materialien, Energie und Arbeitskräfte führen dazu, dass viele Bauprojekte verzögert oder sogar abgesagt werden. Mit den steigenden Baukosten gehen oft auch höhere Finanzierungskosten einher, was Investoren und Bauherren zusätzlich belastet. Die aktuell vom Bund bereitgestellten Fördermittel reichen nicht aus, um die Kaltmieten für den sozialen Wohnungsbau für Haushalte mit einem geringeren Einkommen auf einem bezahlbaren Niveau anbieten zu können. Auch im freifinanzierten Wohnungsbau ergeben sich Kaltmieten, die sich immer weniger Wohnungssuchende aus der Mittelschicht leisten können. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau unter der neuen Regierung zusammen mit den Forderungen aus der Immobilienwirtschaft weiterentwickeln.

Alle wirtschaftlichen Prognosen werden zudem stark von den geopolitischen Spannungen abhängen. Welche Auswirkungen sich dabei ergeben werden, bleibt abzuwarten. Diese schwierigen Bedingungen werden die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der WBL beeinflussen. Valide Aussagen zu den Auswirkungen auf den aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan sind derzeit nicht möglich.

Im Wirtschafts- und Finanzplan 2025 ist ein Investitionsvolumen von rund 14,3 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.

Die WBL ist sich ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung sehr bewusst. Die Neubauten werden 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 verfügbaren Mitteln alles versuchen, dieses Ziel zu unterstützen. Dabei wird es zwischen dem notwendigen Bau von neuen Wohnungen und der Dekarbonisierung des Mietwohnungsbestandes, aufgrund begrenzter finanzieller Mittel, einen Zielkonflikt geben. Für die Instandsetzung, Erhalt und energetische Erhöhung des Bestandes ist für 2025 ein Budget von 5,0 Mio. € vorgesehen.

Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, dem Verkauf von Grundstücken, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 35,6 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zum Zeitpunkt der Erststellung zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2025 von rund 1,1 Mio. € aus.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

In der Immobilienwirtschaft spielt ein Risikomanagement eine zentrale Rolle, da diese Branche mit spezifischen Herausforderungen und Risiken konfrontiert ist. Wesentliche Aufgaben der Geschäftsführung dabei sind:

- Definition von Zielen für das Risikomanagement, abgestimmt auf die Unternehmensstrategie und Integration des Systems in alle Geschäftsprozesse.
- Identifizierung potenzieller Risiken, sowohl interner als auch externer Art.
- Implementierung von Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -minderung, z. B. durch strenge Due-Diligence-Prüfungen. Abschluss von Versicherungen, um finanzielle Risiken zu übertragen.
- Regelmäßige Überprüfung der Risiken und Anpassung der Strategien bei neuen Entwicklungen.
- Einsatz von Risikoüberwachungs-Tools oder spezifischer Software.
- Sicherstellung eines klaren Informationsflusses innerhalb des Unternehmens.

Die von der WBL eingesetzten Instrumente sind der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein überschaubares Maß reduzieren lassen. Monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und sofern nötig, auch der einzelnen Objekte, zeigen mögliche Abweichungen. 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.

Erste Ergebnisse aus dem Risikotool der WBL weisen auf Risiken im Personalbereich, in der Abrechnung der Betriebskosten und geringere Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen hin. Die abschließende Bewertung und Prüfung des Risikotools erfolgen im Frühjahr 2025.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

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

Hausbewirtschaftung

Die Hausbewirtschaftung ist die größte Sparte der WBL und zugleich finanzielle Basis.

Das Facility-Management der WBL birgt eine Vielzahl von Risiken, die effektiv gemanagt werden müssen, um den reibungslosen Betrieb von Gebäuden und Anlagen sicherzustellen. Hier sind einige der zentralen Risiken:

Betriebs- und Sicherheitsrisiken:

- Mangelnde Wartung kann zu Ausfällen wichtiger Systeme (z. B. Klimaanlage, Aufzüge) führen.
- Sicherheitsprobleme wie unzureichender Brandschutz oder IT-Sicherheitslücken bei vernetzten Gebäuden.

Rechtliche Risiken:

- Nichteinhaltung gesetzlicher Vorgaben, wie Arbeits- oder Umweltschutzrichtlinien, kann hohe Strafen nach sich ziehen.
- Fehlerhafte Verträge mit Dienstleistern können juristische Konsequenzen haben.

Finanzielle Risiken:

- Unerwartete Reparaturkosten bei technischen Störungen.
- Ineffiziente Energienutzung führt zu höheren Betriebskosten.

Personelle Risiken:

- Mangel an qualifiziertem Personal.
- Kommunikationsprobleme zwischen internen Teams und externen Dienstleistern.

Umweltrisiken:

- Nicht nachhaltige Praktiken können sowohl finanzielle als auch Reputationsschäden verursachen.
- Risiken durch Naturkatastrophen, wie Überschwemmungen, erfordern entsprechende Notfallpläne.

Ein gutes Risikomanagement im Facility-Bereich erfordert präventive Maßnahmen, klare Prozesse und regelmäßige Überprüfungen.

Die Geschäftsleitung ist sich der genannten Risiken sehr bewusst. Die Arbeitsplätze sind ergonomisch und mit modernster Technik ausgestattet. Laufende Mitarbeiterschulungen, aktuelle Wartungsverträge, vorausschauende Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung und strukturierte Prozesse mittels eingerichteter Workflows sollen die möglichen Risiken auf einem für das Unternehmen belastbaren Niveau halten. Regelmäßige Jour-fixe-Termine zwischen den Teams und der Geschäftsleitung runden die Risikominimierung ab.

Weiter steigende Mieten und Energiekostensteigerungen werden die Mietbelastungsquote der Haushalte erhöhen. Dies kann zu höheren Abschreibungen aus Mietforderungen führen.

Das bedarfsgerechte Vermietungsmanagement unseres Wohnungsbestandes fördert schon viele Jahre eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Mit der fortgeführten Portfoliostrategie werden zielgerichtete bestands-erhaltende und energetische Maßnahmen, sofern wirtschaftlich sinnvoll, geplant und umgesetzt. Dabei werden auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung genutzt.

Die Bevölkerung von Ludwigsburg hat sich zum Jahresende 2024 geringfügig um 227 auf 94.452 Menschen reduziert. In den beiden Jahren zuvor stieg die Einwohnerzahl, da viele Geflüchtete aus der Ukraine nach Deutschland kamen und auch in Ludwigsburg unterkommen konnten. Aus der Statistik der Stadt geht auch hervor, dass das Durchschnittsalter leicht

angestiegen ist. Der Mangel an altersgerechten Wohnungen in Ludwigsburg ist ein wachsendes Problem. Die alternde Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen. Die meisten von der WBL neu erstellten Wohnungen sind barrierearm und nicht wenige sogar barrierefrei.

Die Interessentenliste der WBL für Mietwohnungen ist Ende 2024 leicht auf einen Bestand von 1.648 Mietanfragen angestiegen. Der WBL ist es nicht möglich, unter den derzeitigen schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsneubau, der hohen Nachfrage angemessen gerecht zu werden.

Der Wohnungsmarkt in Ludwigsburg steht auch im Jahr 2025 unter erheblichem Druck. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot bei Weitem. Dies führt zu steigenden Miet- und Kaufpreisen und der Neubau von Wohnungen kommt nicht schnell genug voran, um den Bedarf zu decken. Hohe Baukosten und langwierige Genehmigungsverfahren tragen ebenfalls dazu bei. Auch die alternde Bevölkerung erhöht den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, der jedoch knapp ist. Insgesamt kann so die Suche nach bezahlbarem Wohnraum zu einer langwierigen Angelegenheit werden.

Trotz der schwierigen Lage im Wohnungsneubau wird die WBL ihre Chance nutzen, um weiterhin mit den verfügbaren Mitteln allen Schichten der Bevölkerung ein faires Wohnungsangebot anbieten zu können.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

Gewerbliche Vermietungen können mit einer Reihe von Risiken verbunden sein. Bei Zahlungsausfällen und häufigen Mieterwechseln drohen Einkommensverluste. Auch Schwankungen in der wirtschaftlichen Lage beeinflussen die Nachfrage und belasten somit die Ertragssituation.

In der Hoferstraße 30 endete der Mietvertrag des Hauptmieters zum 28.02.2025. Die Vermarktung für die 6.190 m² Büroflächen ist angelaufen. Die Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes werden höher als geplant ausfallen und sich negativ auf das Spatenergebnis auswirken.

Die gewerblichen Einheiten in der Hindenburgstraße 49 (JägerhofQuartier 3. Bauabschnitt) werden im Frühjahr 2025 fertiggestellt. Einen Teil der Flächen wird die WBL selbst beziehen. Die restlichen Büroflächen können voraussichtlich ab Mai 2025 an einen Hauptmieter vermietet werden.

Die allgemein schwächelnde Wirtschaft zeigt bisher keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Vermietung der Büroflächen im FMZ (Königsallee 33–57). Die Auslastung liegt bei nahezu 100 %. Die Interessentenliste für Start-ups aus der Kreativwirtschaft zeigt jedoch eine stark rückläufige Tendenz.

Bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen kann 2025 mit konstanten Erlösen gerechnet werden.

Ludwigsburg hat sich als ein dynamischer Wirtschaftsstandort etabliert, der auch 2025 weiterhin Innovation und Wachstum fördert. Die Stadt setzt auf eine enge Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Verwaltung und Bildungseinrichtungen, um ein starkes Netzwerk zu schaffen. Die zentrale Lage in der Region Stuttgart bietet optimale Rahmenbedingungen für Unternehmen unterschiedlicher Größenordnungen. So sind Unternehmen aus der Automobilindustrie, der Kreativwirtschaft, dem Dienstleistungssektor, dem Handel und Einzelhandel, dem Tourismus und der Gastronomie vor Ort. Dieser Branchenmix trägt dazu bei, Arbeitsplätze zu schaffen und die wirtschaftliche Vielfalt der Region zu sichern.

Die zentrale Lage des Film- und Medienzentrums mitten in Ludwigsburg zwischen dem Blühenden Barock und dem Forum am Schlosspark, was kurze Wege und eine inspirierende Umgebung schafft, besitzt zahlreiche Standortvorteile. Das Zentrum bietet ein starkes Netzwerk, zahlreiche Services und kompetente Ansprechpartner, die besonders für Start-ups und junge Unternehmen hilfreich sind. Es stehen Räume unterschiedlicher Größen und Zuschnitte zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Die Kombination aus historischer Bausubstanz und zukunftsorientierten Geschäftsmodellen schafft ein besonderes Ambiente. Hervorragende Infrastruktur mit Glasfasernetz, E-Ladestationen, offenem WLAN, die Nutzung von Konferenzräumen und Eventflächen für große und kleinere Veranstaltungen jeglicher Art machen das FMZ zu einem ganz besonderen Ort 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 / Bauträrgeschäft

Das Investitionsvolumen der WBL besteht aus den bereits begonnenen Geschosswohnungsbauten im JägerhofQuartier und Grünbühl.living, und dem zweiten Bauabschnitt in der

Brucknerstraße. Die langfristige Fremdkapitalfinanzierung und öffentliche Zuschüsse dafür sind gesichert. Alle anderen bereits geplanten Projekte werden bauseits nicht begonnen und können erst nach wirtschaftlicheren und verlässlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die steigende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen sind zentrale Herausforderungen. Die Immobilienwirtschaft hat genügend Lösungsansätze vorgeschlagen. Jetzt liegt es an der Politik, dass gemeinsam, unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte, eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes geschaffen wird.

Wie schon im Vorjahr ist zur Querfinanzierung der laufenden Projekte der Verkauf von Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Zurückhaltung beim Eigentumserwerb erfordert, dass auch im laufenden Jahr ein Anteil der zum Verkauf vorgesehenen Einheiten in den Eigenbestand übernommen wird. Dies erhöht einerseits das Angebot an Mietwohnungen der WBL, andererseits wird bei dem hohen Zinsniveau die Objekt- und Unternehmensfinanzierung belastet.

Dekarbonisierung des Bestandes

Die WBL beschäftigt sich intensiv mit der Dekarbonisierung des Bestandes. Unter Einsatz einer Software entsteht eine Roadmap, die darstellt, bis wann und mit welchen Kosten die Bestandswohnungen klimaneutral modernisiert werden können. Schon jetzt zeigt sich sehr deutlich, dass für die energetische Transformation der Gebäude und Quartiere exorbitant hohe Investitionen erforderlich werden.

Bei den stetig steigenden Baukosten und dem hohen Zinsniveau sind die Zielsetzungen von Bund, Land und Gemeinden völlig unrealistisch. Die immer noch unzureichenden öffentlichen Förderungen mit überzogenen energetischen Anforderungen wirken zudem kontraproduktiv.

Der Zielkonflikt zwischen dem Neubau von Wohnungen und der Dekarbonisierung von Bestandswohnungen ist eine komplexe Herausforderung in der Stadtentwicklung und Klimapolitik. Auf der einen Seite erfordert der zunehmende Wohnraumbedarf, vor allem in städtischen Gebieten, den Bau neuer Wohnungen. Gleichzeitig ist die Sanierung und Dekarbonisierung des bestehenden Gebäudebestands essenziell, um die Klimaziele auch nur annähernd zu erreichen und den Energieverbrauch zu senken. Die Möglichkeit der WBL, aus-

reichend Eigenkapital für beide Ziele zu erwirtschaften, ist nicht gegeben.

Dieser Zielkonflikt erfordert einen ausgewogenen und strategischen Ansatz, bei dem die Geschäftsleitung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der WBL die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte des Unternehmens sorgfältig abwägen wird. Es bleibt die Hoffnung, dass die neue Regierung die Immobilienwirtschaft mit deutlich höheren und mittelfristig planbaren Förderprogrammen unterstützen wird.

WEG-Verwaltung

Aus der Neubautätigkeit ist eine Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 33 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten hinzugekommen. Eine Eigentümergemeinschaft mit 7 Wohnungen und 10 TG-Stellplätzen konnte durch Akquise gewonnen werden. 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 Verwaltungstätigkeit sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das zentrale Risiko liegt im Zeitablauf der Verwalterverträge, wenn diese nicht mehr von den Eigentümergemeinschaften verlängert werden. Alle 12 auslaufenden Bestellungen konnten im Berichtsjahr fortgesetzt 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

Der Immobilienmarkt 2025 verspricht ein Jahr des Umbruchs zu werden. Experten prognostizieren, dass sowohl wirtschaftliche Unsicherheiten als auch politische Maßnahmen den Markt prägen werden. Während sich in den vergangenen Jahren eine Abkühlung abzeichnete, könnten neue Entwicklungen im Bereich der Baupolitik, der Zinsen und der Nachhaltigkeit den Markt wieder in Bewegung bringen.

Die Zinspolitik der Zentralbanken bleibt einer der zentralen Faktoren für den Immobilienmarkt. Mit der schrittweisen Stabilisierung der Inflationsraten könnten auch die Bauzinsen

wieder leicht sinken, was die Nachfrage nach Wohneigentum ankurbeln könnte. Wahrscheinlich werden sie aber nicht mehr das Niveau der Niedrigzinsjahre erreichen, was für viele potenzielle Käufer weiterhin eine Hürde darstellt. Für bestehende Kreditnehmer könnte die Refinanzierung von Immobilienkrediten ebenfalls herausfordernd bleiben.

Die Energiewende wird auch 2025 den Immobilienmarkt entscheidend prägen. Eigentümer stehen zunehmend unter Druck, ihre Gebäude energieeffizient zu sanieren, um den gesetzlichen Vorgaben zu genügen. Förderprogramme der Bundesregierung könnten hier einen Anreiz schaffen, doch die hohen Baukosten bleiben ein Hindernis. Für Neubauten wird erwartet, dass nachhaltige Materialien und innovative Technologien, wie Solarenergie oder Wärmepumpen, eine immer wichtigere Rolle spielen.

Die Bundesregierung plant für 2025 eine Reihe von Maßnahmen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Dazu gehören unter anderem steuerliche Anreize für Bauherren, die Senkung von Grunderwerbsteuern für Familien sowie eine Entbürokratisierung von Bauanträgen. Sollten diese Maßnahmen umgesetzt werden, könnten sie dazu beitragen, die Neubautätigkeit zu erhöhen und den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu mindern.

Für Mieter wird das kommende Jahr schwierig bleiben. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt weiterhin zu steigenden Mieten, insbesondere in urbanen Regionen. Mietpreisbremse und Mietendeckel bleiben heiß diskutierte Themen, könnten jedoch nur begrenzt Abhilfe schaffen. Gleichzeitig könnten neue gesetzliche Regelungen, wie höhere Anforderungen an Energieeffizienz, dazu führen, dass Vermieter Kosten auf Mieter umlegen.

Nach Jahren des Anstiegs haben sich die Immobilienpreise 2024 auf hohem Niveau stabilisiert. Für 2025 erwarten Marktanalysten keine drastischen Veränderungen. In Regionen mit hoher Nachfrage könnten die Preise leicht steigen, während in ländlichen oder strukturschwachen Gebieten eher mit einem leichten Rückgang zu rechnen ist. Der Markt wird also stärker fragmentiert und lokal unterschiedlich geprägt sein.

Fazit: Der Immobilienmarkt 2025 wird geprägt sein von einem Mix aus Unsicherheiten und neuen Möglichkeiten. Käufer und Mieter müssen sich weiterhin auf hohe Kosten einstellen,

während politische und technologische Entwicklungen den Markt in Bewegung halten. Für Investoren und Akteure in der Immobilienwirtschaft bietet das kommende Jahr jedoch auch Chancen, etwa durch den Fokus auf nachhaltige Baukonzepte und regionale Marktanpassungen. Der Schlüssel für Erfolg auf dem Immobilienmarkt 2025 liegt in einer sorgfältigen Analyse und Anpassung an die lokalen Gegebenheiten.

Die durchschnittlichen Kaltmieten der WBL steigen, befinden sich aber vergleichsweise immer noch auf moderatem Niveau. Trotzdem muss bei steigenden Lebenshaltungskosten, Energiekosten und angespanntem Arbeitsmarkt mit zunehmenden Erlösausfällen gerechnet werden.

Die WBL hält an dem Ziel, den Betriebskostenanstieg für Mieter dauerhaft zu dämpfen, fest. Der Wohnungsbestand wird mit Einsatz öffentlicher Förderung und vorhandener Mittel energetisch optimiert. Im Neubau werden nachhaltige Materialien verwendet und energieeffiziente Technik eingesetzt.

Die Geschäftsleitung beobachtet laufend die Entwicklungen am Immobilienmarkt zur Identifikation etwaiger Risiken und reagiert mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb unserer derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 8,38 €/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 2025 im FMZ (Eventbereich und Konferenzräume) werden voraussichtlich konstant bleiben. Insgesamt muss mit einem geringeren Spartenergebnis aufgrund der höheren Erlösschmälerungen gerechnet werden.

Die Erlöse der WEG-Verwaltung werden im Wesentlichen aufgrund der von der WBL selbst erstellten und verkauften Eigentumswohnungen weiter zunehmen. Sie ist die kleinste Sparte im Unternehmen, dafür aber mit dem geringsten Risikopotenzial unterwegs. Durch aktive Akquise werden weitere positive Beiträge zur Unternehmensleistung erwartet.

Die Finanzierung der laufenden Neubauvorhaben ist gesichert. Diese Projekte wird die WBL wie geplant fertigstellen. 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.

Die Prognosen 2025 für den Wohnungsneubau in Baden-Württemberg sind nicht besonders optimistisch. Laut einer HDB-Prognose (Spitzenorganisation der Bauindustrie in Deutschland) wird die Zahl der genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich weiter zurückgehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dürfte 2024 bei rund 200.000 Einheiten liegen, und 2025 ist mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Die Zahl der Privat- und Unternehmensinsolvenzen wird weiter zunehmen. Ansässige Unternehmen aus der Automotive verzeichnen Gewinneinbrüche und reduzieren teilweise den Personalbestand und verlagern die Produktion ins kostengünstige Ausland. Durch den Nachfragerückgang bei den Eigentumswohnungen wird die WBL, wie bereits im Vorjahr, einige zum Verkauf vorgesehene Wohnungen in den Bestand übernehmen müssen, was die Finanzierung und den Cashflow des Unternehmens negativ belasten wird.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung sind keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens insgesamt gefährden bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinflussen könnten, zu erkennen.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die zentralen Finanzinstrumente der WBL bestehen aus kurzfristigen Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen, liquiden Mitteln sowie Bankverbindlichkeiten. Absehbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die liquiden Mittel verteilen sich auf zwei Geschäftsbanken. Die Darlehensverbindlichkeiten betreffen eine mittelfristige Unternehmensfinanzierung und mittel- bis langfristige Objektfinanzierungen bei mehreren Darlehensgebern, sodass kein „Klumpen-Risiko“ besteht.

Wesentliche Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Rund 58 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,62 %. Die restlichen 42 % mit Laufzeiten bis zehn Jahren liegen bei 2,26 %. 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, 31. März 2025



Andreas Veit
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Immaterielle Anlagewerte und Software	9.598,00	29.448,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.279.284,44	166.685.374,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.968.971,67	50.304.606,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.115.357,79	5.901.040,80
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.713.609,51	6.645.864,22
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	444.827,12	254.985,39
6. Anlagen im Bau	20.563.727,03	28.814.031,23
7. Bauvorbereitungskosten	719.636,36	1.133.032,49
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	350.000,00	250.000,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	50.000,00	0,00
	290.205.413,92	259.988.934,98
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.678.418,94	30.461.757,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	383.731,20	0,00
3. Unfertige Leistungen	5.249.668,12	5.148.393,10
4. Andere Vorräte	113.902,75	158.473,18
5. Geleistete Anzahlungen	1.141.839,23	781.681,94
	20.567.560,24	36.550.305,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	45.953,06	59.936,57
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	484.186,21	670.606,68
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.046,79	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.588,02	128.841,39
5. Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligung	29.688,46	0,00
6. Forderungen gegen Gesellschafter	756.206,86	515.307,80
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.641.978,01	2.096.160,44
	4.071.647,41	3.470.852,88
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	11.738.673,08	4.787.077,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten	133.341,99	178.708,98
Bilanzsumme	326.726.234,64	305.005.328,92

BILANZ

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, zum 31. Dezember 2024

Passiva

	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
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	70.147.804,88	68.174.093,40
3. Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	3.016.385,86
IV. Jahresüberschuss	7.732.672,17	1.973.711,48
	125.330.162,91	117.597.490,74
B. Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	40.801,92	493.849,92
Sonstige Rückstellungen	1.691.336,37	1.427.599,54
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.506.410,62	148.629.156,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.469.771,09	13.418.603,57
3. Erhaltene Anzahlungen	11.202.528,95	9.768.533,12
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.546.322,14	3.545.472,39
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.764.474,46	4.611.947,99
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.965,65	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13.358,73	48.342,26
7. Sonstige Verbindlichkeiten	859.964,86	988.310,85
	195.368.796,50	181.010.366,52
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.295.136,94	4.476.022,20
Bilanzsumme	326.726.234,64	305.005.328,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	27.004.678,73	26.003.028,63
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.836.000,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	455.116,43	471.198,21
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	339.263,85	722.789,74
	32.635.059,01	27.197.016,58
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.404.682,93	14.921.874,98
3. Sonstige betriebliche Erträge	7.789.665,76	1.302.741,24
	42.829.407,70	43.421.632,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.307.549,64	8.980.106,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.746.708,38	14.482.810,74
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	33.758,77	27.841,93
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	236.085,72	285.445,98
	16.324.102,51	23.776.205,21
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.656.789,90	3.369.372,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	971.221,38	860.880,50
	4.628.011,28	4.230.252,88
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.902.120,35	7.089.840,58
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.925.090,38	2.955.214,21
	12.050.083,18	5.370.119,92
8. Erträge aus Ausleihungen	71,94	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	125.657,01	12.428,80
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.257.670,57	2.728.157,53
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	569.041,57	68.664,82
12. Ergebnis nach Steuern	8.349.099,99	2.585.726,37
13. Sonstige Steuern	616.427,82	612.014,89
14. Jahresüberschuss	7.732.672,17	1.973.711,48

ANHANG

Anhang der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2024

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (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 Rechte 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 5.249.668,12 € (Vorjahr 5.148.393,10 €) 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	13.796,84	3.809,42
Flüssige Mittel	68.144,23	185.572,66
Gesamtbetrag	81.941,07	189.382,08

Die in den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	668.661,13	515.307,80

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	757.970,25	665.067,81

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	68.174.093,40	1.973.711,48	0,00	70.147.804,88
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
Gesamtbetrag	73.923.779,26	1.973.711,48	0,00	75.897.490,74

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 1.400 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 241 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.420.809,20	52.868.831,11
– davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	65.420.809,20	52.868.831,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.469.771,09	13.418.603,57
– davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	4.469.771,09	13.418.603,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.098,36	20.642,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	2.636,36
Gesamtbetrag	69.895.678,65	66.310.713,98

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON				Art der Sicherung ¹⁾
		RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
	31.12.2024 €	bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	172.506.410,62	7.491.446,65	30.542.981,11	134.471.982,86	5.103.594,49 (5.707.623,41) 166.879.920,89 (142.361.284,00)	Bü Bü GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.469.771,09 (13.418.603,57)	811.057,59 (8.948.949,36)	2.606.262,84 (2.818.762,84)	1.052.450,66 (1.650.891,37)	0,00 (0,00)	Bü Bü
3. Erhaltene Anzahlungen	11.202.528,95 (9.768.533,12)	11.202.528,95 (9.768.533,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.546.322,14 (3.545.472,39)	233.906,80 (368.987,91)	5.380,00 (9.180,00)	3.307.035,34 (3.167.304,48)	3.307.035,34 (3.167.304,48)	Bü Bü
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.764.474,46 (4.611.947,99)	2.556.748,32 (4.346.462,17)	206.756,14 (265.485,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.965,65 (0,00)	5.965,65 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	13.358,73 (48.342,26)	13.358,73 (48.342,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	859.964,86 (988.310,85)	859.964,86 (988.310,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	195.368.796,50	23.174.977,55	33.361.380,09	138.831.468,86	8.410.629,83 (8.874.927,89) 166.879.920,89 (181.010.366,52)	Bü Bü GPR GPR

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht, Bü = Bürgschaft; * nur zur Verrechnung

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	857.781,59	981.062,57
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.124,26	7.248,28
Gesamtbetrag	859.905,85	988.310,85

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Nach den zum 1.1.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch die JAbschlWUV sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen tiefer zu gliedern. Erstmals sind nun die Aufwendungen für Betreuungsleistungen nicht mehr unter den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ zu zeigen, sondern in einer gesonderten Position darzustellen.

Der Vorjahresausweis wurde deshalb angepasst.

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 279.618,79 € (Vorjahr 255.052,10 €) enthalten.

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	5.825.967,05	207.095,85
Auflösung von Rückstellungen	74.538,03	906.930,95
Auflösung von Wertberichtigungen	44.116,22	30.058,24
Erträge früherer Jahre	125.511,02	118.386,24

Die Erträge aus Anlagenverkäufen umfassen im Wesentlichen den Verkauf des Bürogebäudes Mathildenstraße 21.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	117.086,00	284.366,00
auf Grundstücke mit Wohnbauten (Bauvorbereitung)	1.374.366,31	1.721.834,10

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	21.537,99	3.726,81
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	253.965,40	186.700,96
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung/ Wertberichtigung auf Forderungen des Umlaufvermögens	21.919,82	2.559,19
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	1.636,92	60.011,40

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	37.710,53	8.690,48
Erstattungszinsen nach § 233a AO auf Umsatzsteuer	953,00	1.211,00

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 5.757.500,00 € (Vorjahr 6.345.500,00 €). 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) 9.679 T€ (Vorjahr 34.211 T€).
- Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen 766 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 2024 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,00 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2024 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2023 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt 297 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	16,50
Technische Mitarbeiter	3,00	1,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	5,00	0,00
	40,50	17,50

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen 13.153,80€.

6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 19.857,00 € (netto). Hiervon entfallen 18.012,00 € auf Abschlussprüfungsleistungen.

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 700.000,00 €. Die Gesellschaft wurde am 16.10.2020 gegründet.

Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Eigenkapital zum 31.12.2024	133.690,58 €
-----------------------------	--------------

Jahresfehlbetrag für Geschäftsjahr 2024	291.374,35 €
---	--------------

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 2024 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 2024 in Höhe von 7.732.672,17 € 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

Verena Alexander, Richterin, Ludwigsburg

Maik Stefan Braumann, Architekt, Ludwigsburg

Thomas Gröbner, Schreiner, Ludwigsburg

Stefanie Knecht, Immobilienverwalterin, Ludwigsburg

Margit Liepins, kfm. Angestellte, Ludwigsburg

Volker Lutz, Bäckermeister, Ludwigsburg

Wolfgang Medinger, Schulleiter i. R., Ludwigsburg

Gabriele Moersch, Textiltechnikerin, Ludwigsburg

Hans-Peter Peifer, Feuerwehrmann i. P., Ludwigsburg

Renate Schmetz, Erste Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg, Ludwigsburg

Dr. Heinz-Werner Schulte, Sparkassendirektor, Ludwigsburg

Andrea Schwarz, Bürgermeisterin der Stadt Ludwigsburg, Oberstenfeld

Dr. Uschi Traub, Ärztin, Ludwigsburg

Mesut Tübek, Soziologe, Ludwigsburg

Ludwigsburg, den 31.03.2025

Die Geschäftsführung



Andreas Veit

Geschäftsführer

ANLAGE 4: ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2024 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Umgliederungen €	Abgänge €	Stand am 31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Immaterielle Anlagewerte und Software	369.277,76	2.627,16	0,00	0,00	133.112,71	238.792,21
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.286.819,16	3.304.964,24	39.424.117,06	704.943,29*	4.223.547,51	270.497.296,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.753.423,29	5.528.439,29	4.398.408,59	0,00	10.744,08	74.669.527,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.901.040,80	0,00	216.266,99	0,00	1.950,00	6.115.357,79
4. Bauten auf fremden Grundstücken	10.863.340,86	0,00	-971.390,52	0,00	7.874.222,03	2.017.728,31
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.530.857,86	320.653,90	0,00	0,00	369.985,36	1.481.526,40
6. Anlagen im Bau	28.887.088,13	16.785.950,57	-43.067.402,12	17.958.090,45*	0,00	20.563.727,03
7. Bauvorbereitungskosten	2.854.866,59	960.970,18	0,00	0,00	0,00	3.815.836,77
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	346.077.436,69	26.900.978,18	0,00	18.663.033,74	12.480.448,98	379.160.999,63
III. Finanzanlagen						
Beteiligungen	250.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
	250.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
	346.696.714,45	27.053.605,34	0,00	18.663.033,74	12.613.561,69	379.799.791,84

*Die Umgliederungen betreffen folgende Projekte

TG JägerhofQuartier 1. BA (vorgesehen für Verkauf mit WE 2. BA)	704.943,29
WE JägerhofQuartier 2. BA	3.056.659,37
WE+TG Weingarten.living Quartier 1	6.021.486,70
WE+TG Grünbühl.living A	8.879.944,38
	<u>18.663.033,74</u>

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
Stand am 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Umgliederungen €	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
339.829,16	22.477,76	133.112,71	0,00	0,00	229.194,21	9.598,00	29.448,60
64.601.444,67	3.836.295,40	270.574,01	50.845,74	0,00	68.218.011,80	202.279.284,44	166.685.374,49
14.448.816,93	1.264.525,61	6.388,80	993.601,68	0,00	16.700.555,42	57.968.971,67	50.304.606,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.115.357,79	5.901.040,80
4.217.476,64	275.280,02	3.217.247,34	-971.390,52	0,00	304.118,80	1.713.609,51	6.645.864,22
1.275.872,47	129.175,25	368.348,44			1.036.699,28	444.827,12	254.985,39
73.056,90	0,00	0,00	-73.056,90	0,00	0,00	20.563.727,03	28.814.031,23
1.721.834,10	1.374.366,31	0,00	0,00	0,00	3.096.200,41	719.636,36	1.133.032,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86.338.501,71	6.879.642,59	3.862.558,59	0,00	0,00	89.355.585,71	289.805.413,92	259.738.934,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	250.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	250.000,00
86.678.330,87	6.902.120,35	3.995.671,30	0,00	0,00	89.584.779,92	290.215.011,92	260.018.383,58

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 „Ver-

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im

Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 5. April 2025

vbw

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Dr. Matthias Knecht

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

In einer 2-tägigen Klausur hat sich der Aufsichtsrat zur Portfoliostrategie 2034 sowie dem Erreichen des klimaneutralen Wohnungsbestandes intensiv beraten und die notwendigen Weichen gestellt.

Turnusgemäß wurden neue Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 bestellt.

Auch Beratungen und Beschlüsse zum Wirtschaftsplan der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR und dem Wirtschaftsplan der WBL mit einem Instandhaltungsvolumen von 5,0 Mio. € und geplanten Investitionen von 14,3 Mio. €, die im Wesentlichen der Fortführung der bereits vom Aufsichtsrat genehmigten und schon in Vorjahren begonnenen Neubauten für bezahlbare Wohnungen und Eigentumswohnungen entsprechen, haben stattgefunden.

Der Wirtschaftsplan der WBL zeigt, dass das Thema Dekarbonisierung des Bestandes eine wichtige Rolle einnimmt und dennoch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und ausgewogenen Sozialstrukturen in Neubauprojekten trotz widriger Rahmenbedingungen konsequent mit den verfügbaren Mitteln fortsetzen wird.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch den gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragten vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart, 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 01. Juli 2025 beraten und beschlossen.

Im Zuge der Kommunalwahlen gab es Änderungen im Aufsichtsrat, bei dem sieben Mitglieder ausgeschieden sind. Ihnen möchte ich meinen aufrichtigen Dank für die jahrelange und äußerst erfolgreiche Zusammenarbeit aussprechen. Die neuen Mitglieder heiße ich herzlich willkommen und freue mich auf eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Geschäftsführer, den Führungskräften und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den intensiven persönlichen Einsatz des vergangenen Jahres. Das große Engagement, die Kreativität und der Teamgeist bilden die Basis für den bemerkenswerten Erfolg des Unternehmens.

Ludwigsburg, den 1. Juli 2025

Dr. Matthias Knecht

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Ein intensives Jahr voller Herausforderungen und Anstrengungen liegt hinter uns. Die Geschäftsführung bedankt sich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitenden für die hohe Motivation und den persönlichen Einsatz. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft ist es Ihnen gelungen, dass das Unternehmen auch in diesem Jahr ein hervorragendes Ergebnis erreicht hat. Für diese sehr gute Leistung bedanke ich mich herzlich. Ich weiß Ihr tägliches Engagement für „unsere“ WBL sehr zu schätzen.

Bedanken möchte ich mich auch bei den Gremien der Gesellschafter, der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die fachliche, sachliche und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt in diesem Jahr den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern, die über viele Jahre hinweg in konstruktiver Weise maßgebliche Entscheidungen zur positiven Entwicklung des Unternehmens getroffen haben.

Ebenso möchte ich mich bei allen Geschäftspartnern und Institutionen sowie bei Mietern, Wohnungskäufern und Eigentümergemeinschaften für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Dank der guten Zusammenarbeit aller Beteiligten konnten die auf Nachhaltigkeit bedachten Ziele des Unternehmens wiederum mit Erfolg umgesetzt werden.

Herzlichst



Andreas Veit
Geschäftsführer

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Hindenburgstraße 49, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

Andreas Veit (V.i.S.d.P.), Carmen Roller,
Klaus Mahle, Rita Falkenburg

Konzeption und Gestaltung

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG, Ludwigsburg

Fotos/Bilder

WBL, Dietmar Strauß, Besigheim; Rita Falkenburg,
Rainer Pfisterer, Wolfgang List

Stand Juli 2025

WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Hindenburgstraße 49, 71638 Ludwigsburg
Telefon: (07141) 125-0, info@wb-lb.de, www.wb-lb.de

