

**WIR
GESTALTEN
ZUKUNFT**

seit über 60 Jahren.

KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

SITZ

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg
Telefon: (07141) 910-3800
Telefax: (07141) 910-3890
Mail: info@wb-lb.de
Web: www.wb-lb.de

GRÜNDUNG

21. Januar 1953

STAMMKAPITAL

41.000.000,00 €

GESELLSCHAFTER

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

MITGLIEDSCHAFTEN



Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), Berlin



Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. (vbw), Stuttgart



Vereinigung der kommunalen baden-württembergischen Wohnungsunternehmen, Heidelberg



Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen



Ludwigsburger Energieagentur LEA e. V.
Energieagentur im Landkreis Ludwigsburg



Energetikom
Energiekompetenz & Ökodesign e. V.

INHALTSVERZEICHNIS

60 JAHRE WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG – EINE BESTÄNDIG WACHSENDE ERFOLGSGESCHICHTE	4
VORWORT	5
PERSPEKTIVEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU – MODERNE KONZEPTE FÜR BESTAND UND NEUBAU	6
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	
A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT	10
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	10
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	10
2. GESCHÄFTSVERLAUF	11
2.1 Bautätigkeit	11
2.1.1 Anlagevermögen	11
2.1.2 Umlaufvermögen	12
2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße	13
2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten	14
2.2.1 Bestände	14
2.2.2 Vermietungsstatus	15
2.3 Interessentendatei / Vermietung	15
2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	15
2.5 Verwaltungstätigkeiten	16
3. LAGE DER GESELLSCHAFT	16
3.1 Ertragslage	16
3.2 Finanzlage	18
3.3 Vermögenslage	19
4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	20
C. NACHTRAGSBERICHT	21

D.	PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	21
1.	PROGNOSEBERICHT	21
2.	CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	21
2.1	Risikomanagementsystem	21
2.2	Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder	22
2.2.1	Immobilienbewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes	22
2.2.2	Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	22
2.2.3	Gewerbliche Vermietung – Film- und Medienzentrum (FMZ)	24
2.2.4	Bauträgergeschäft/Mietwohnungsbau	24
2.2.5	WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte	25
2.3	Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken	26
E.	RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	27
	BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013	28
	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30
	DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	31
	ANHANG	32
	ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	34
	FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN	34
	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	38
	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	39
	IMPRESSUM	40

60 JAHRE WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG EINE BESTÄNDIG WACHSENDE ERFOLGSGESCHICHTE

2013 feierte die Wohnungsbauludwigsburg GmbH (WBL) ihr 60-jähriges Bestehen. Geboren aus der akuten Wohnungsnot der Nachkriegsjahre, wurde sie am 21. Januar 1953 von der Stadt Ludwigsburg und führenden lokalen Industrieunternehmen gegründet, um der dramatischen Lage am Wohnungsmarkt abzuweichen. Bis Ende der 1960er-Jahre baute die WBL circa 900 Neubauwohnungen im Stadtgebiet, und insgesamt erreichte sie in dieser Zeit einen Bestand von rund 2.000 Wohnungen.

Infolge der Entspannung des Wohnungsmarktes schieden die ehemaligen Industriepartner aus, heute ist die Kreissparkasse Ludwigsburg neben der Stadt einzige Gesellschafterin. In den folgenden Jahrzehnten konzentrierte sich das Unternehmen bei reduziertem Neubauvolumen auf Vermietung, Verwaltung sowie auf die partielle Privatisierung des Bestands. 1992 übernahm die WBL zusätzlich 1.050 städtische Wohnungen. Bestandsoptimierung und Modernisierung wurden in dieser Ära zum Aufgabenschwerpunkt.

Mit Beginn des neuen Jahrtausends entwickelte sich die Wohnungsbauludwigsburg zunehmend vom Verwalter

zum Gestalter. 2006 stellte die strategische Neuausrichtung die Weichen für ein innovatives Dienstleistungs- und Stadtentwicklungsunternehmen. Die WBL spielt damit eine entscheidende Rolle bei der zukunftsweisenden Projektierung moderner städtischer Quartiere, wie unter anderem das gelungene Beispiel Sonnenberg zeigt. Zur Kernkompetenz bezahlbare Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten gesellte sich die Konzeptionierung zukunftsfähiger Mietwohnungsmodelle, beispielsweise „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“. Ein weiterer Bereich ist die Entwicklung von Gewerbeimmobilien – vor allem im Medienbereich – sowie Kauf, Instandsetzung und Erweiterung historischer Gebäude, die – wie zum Beispiel Scala oder MIK – der kulturellen Nutzung zugeführt werden. Und nicht zuletzt genießen Mieter, Kunden und Geschäftspartner ein vielfältiges Serviceangebot rund um die Immobilie.

Heute setzt sich die WBL als zukunftsfähiges Unternehmen in mannigfacher Weise für Stadt und Bürger ein. Mit Kompetenz und Engagement sowie stets geleitet von ihren Maximen sozial, wirtschaftlich und ökologisch.



Wohnraum schaffen: Die Kernaufgabe der WBL in den Nachkriegsjahren und während des Wirtschaftswunders.

VORWORT

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

das Jahr 2013 stand ganz im Zeichen des 60-jährigen Jubiläums der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Eine gute Zeit also für einen kleinen Rückblick auf sechs ereignisreiche Jahrzehnte, in denen die WBL als kommunale Wohnungsgesellschaft die Geschichte der Stadt spürbar mitgestaltet hat.

Menschen brauchen Räume zum Wohnen, Leben und Arbeiten, und seit 1953 ist es unsere originäre Aufgabe, diese zu schaffen. Von Beginn an lag unsere Kernkompetenz darin, preiswerten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen, und dabei vor allem für die Menschen, die einen erschwerten Zugang zu erschwinglichen Wohnungen haben.

Dieser soziale Auftrag ist heute wieder brisanter denn je. In Ludwigsburg wird neuer Wohnraum dringend benötigt. Deutlich sichtbar macht dies ein Blick in unsere Interessentendatei, denn die Wohnungsanfragen stiegen innerhalb nur eines Jahres von 2012 auf 2013 um mehr als 40 Prozent. Nicht nur Starterhaushalte, junge oder kinderreiche Familien sind auf der Suche nach bezahlbaren Wohnungen. Vor allem der demografische Wandel hat zur Folge, dass der Bedarf an kompakten, möglichst barrierefreien Wohneinheiten im städtischen Raum kontinuierlich wächst. Diese enorme Nachfrage zu befriedigen ist



Andreas Veit

Geschäftsführer

eine unserer großen Zukunftsaufgaben, und wir beziehen die herrschenden Bedürfnisse am Wohnungsmarkt vorrangig in unsere Planungen ein. Das zeigen – neben den laufenden Bauprojekten – vor allem die aktuellen Konzeptionen für die neu zu entwickelnden Quartiere Sonnenberg Süd-West und Grünbühl, die wir auf den folgenden Seiten erstmals vorstellen.

Mit einer geordneten Finanz- und Vermögenslage sowie einer erneut positiven Bilanz, die der vorliegende Geschäftsbericht für unser Jubiläumjahr dokumentiert, sind wir in der Lage, unseren Beitrag zur Entspannung der kritischen Lage am Wohnungsmarkt zu leisten. Das werden wir wie in den letzten Jahren engagiert anpacken.

Denn jetzt und in Zukunft lautet unser erklärtes Ziel: Wir schaffen Räume mit guten Perspektiven.

Herzlichst, Ihr

PERSPEKTIVEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU MODERNE KONZEPTE FÜR BESTAND UND NEUBAU

Wohnraum schaffen für die Bevölkerung Ludwigsburgs: Das war schon mit Gründung der Wohnungsbauludwigsburg GmbH der Kernauftrag des Unternehmens. Und das gilt ohne Einschränkung bis heute. Die Begleitumstände zur Realisierung dieser Aufgabe haben sich seit den 1950er-Jahren drastisch verändert, und neue Herausforderungen – wie eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung sowie eine Fülle an Dienstleistungen für Mieter, Kunden und Geschäftspartner – sind hinzugekommen. So sind neue Konzepte gefragt, mit denen die WBL einem Grundsatz konsequent folgt: Sowohl bei der Modernisierung des Bestands als auch bei der Sanierung und Neukonzeption städtischer Quartiere steht eine sozialverträgliche Gestaltung für die Mieter im Mittelpunkt.

Energetische Gebäudemodernisierung zählt zu den zentralen Themen der letzten acht Jahre. Vor allem die in den 1950er- bis 1970er-Jahren entstandenen Bestandsgebäude sind auf moderne und energieeffiziente Standards umzurüsten. So investiert die Wohnungsbauludwigsburg Jahr für Jahr Beträge in Millionenhöhe für energetische Maßnahmen und Instandsetzungen, im Jahr 2013 belief sich der Einsatz auf 3,64 Millionen. Bis heute wurden rund 500 Wohnungen im Bestand fit für die Zukunft gemacht, jährlich kommen weitere Gebäude dazu. 2013 wurde mit diesen Maßnahmen eine CO₂-Einsparung von rund 5,1 Millionen Kilogramm erzielt.

Die energetischen Vorkehrungen reichen je nach Objekt vom Einbau moderner Heizanlagen über den Austausch von Fenstern und Türen bis hin zur Dämmung von Kellerdecken und Dachgeschossen sowie dem Vollwärmeschutz der Fassaden.

Die Modernisierungen bieten Raum für entsprechende Mietanpassungen, doch auch hier wird die WBL ihrem Sozialauftrag gerecht, indem sie freiwillig auf die Ausschöpfung des möglichen Mieterhöhungspotenzials verzichtet.

Energetische Modernisierung mit Mietverzicht

Im Vorfeld jeder energetischen Modernisierung lädt die WBL zu Mieterveranstaltungen ein. Dabei werden alle Betroffenen ausführlich sowohl über die geplanten Maß-

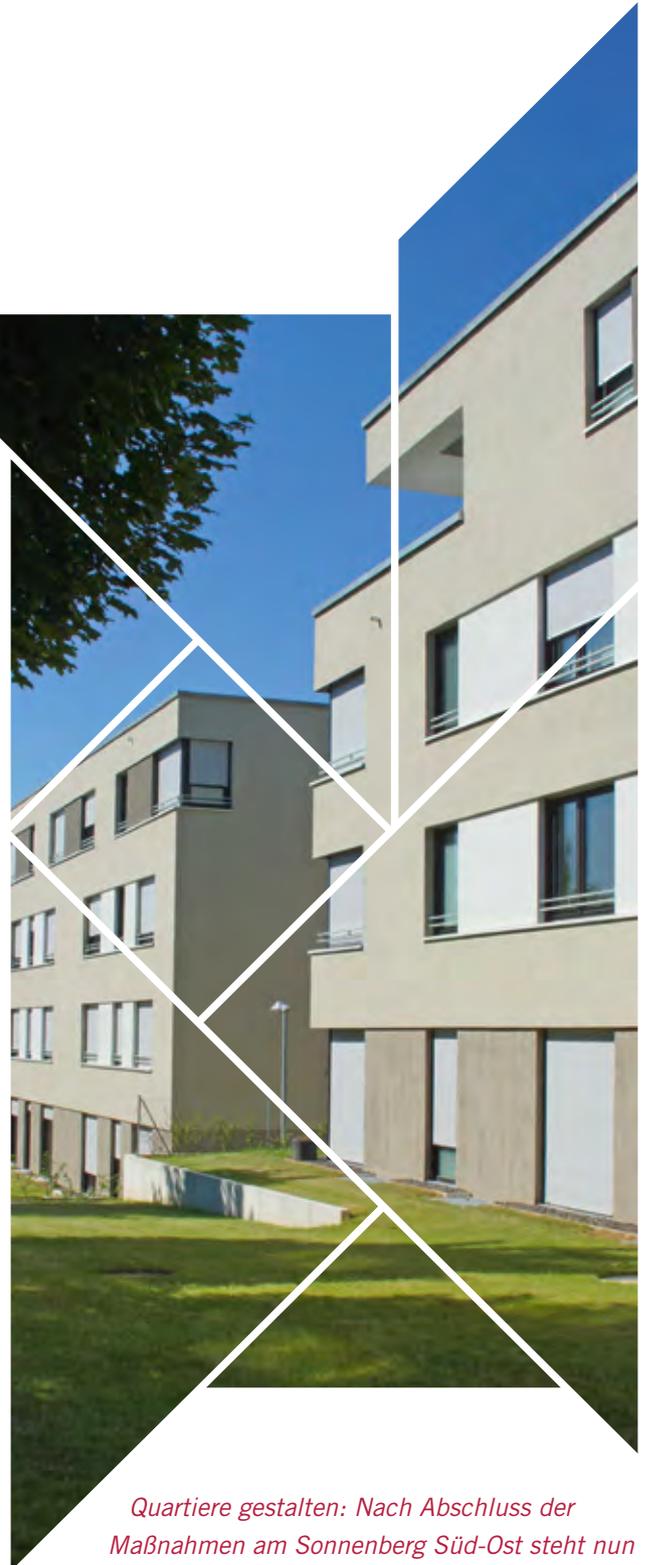
nahmen als auch über die damit verknüpften Mietanpassungen informiert. Am Beispiel der Gottlieb-Dilger-Straße 3–7, die 2013 modernisiert wurde, lässt sich diese bewährte Vorgehensweise anschaulich demonstrieren. Neben der Dämmung von Kellerdecken und Dachgeschossen wurden hier zusätzlich rund neun Quadratmeter große Balkone angebaut.

Allein die energetischen Maßnahmen führen durchschnittlich zu einer Reduktion der Warmmiete (Heiz- und Betriebskosten) um rund 0,50 €/m², demgegenüber steht eine monatliche Mieterhöhung von nur 1,29 €/m². Entsprechend dem Modernisierungsaufwand, also der beträchtlichen Wohnwertsteigerung durch energieeffiziente Maßnahmen und Balkonanbau, hätte die WBL in diesem Fall die Miete im Einzelfall bis zu 3,78 €/m² steigern können. Dies entspricht fast der dreifachen Summe der tatsächlichen Mieterhöhung, wobei die erhöhte Miete zudem erst drei Monate nach Abschluss der Modernisierung fällig ist. Als positiver Nebeneffekt schlägt zudem ein um 50 Prozent verringerter CO₂-Ausstoß zu Buche.

Die Gestaltung dieser mieterfreundlichen Mietanpassungen ist einerseits möglich, weil die WBL gemäß ihrem Auftrag zwar wirtschaftlich, jedoch nicht profitmaximiert arbeitet und andererseits, weil die Stadt Ludwigsburg als Gesellschafterin auf eine Abschöpfung der Gewinne verzichtet.

Weitsichtige Konzeption für das Wohngebiet Sonnenberg Süd-West

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Entwicklung des Areals Sonnenberg Süd-Ost im Jahr 2013 beschäftigt sich die Wohnungsbau Ludwigsburg derzeit mit Konzeption und Planung für das Gebiet Sonnenberg Süd-West. Anfänglich sollte nach Abriss der Bestandsblöcke eine Neubebauung ausschließlich mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern erfolgen. Doch im Hinblick auf den erhöhten Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen erwägen Stadtplanung und WBL jetzt eine teilweise Bebauung des Areals mit Geschosswohnungsbauten. Auf diese Weise könnten circa 42 Wohneinheiten mehr entstehen als ursprünglich vorgesehen. Die Beratung hierzu in den städtischen Gremien bleibt abzuwarten.



Quartiere gestalten: Nach Abschluss der Maßnahmen am Sonnenberg Süd-Ost steht nun die Entwicklung des Areals im Südwesten an.



Die künftige Entwicklung Grünbühls

Im Sommer 2013 hat die WBL von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) 320 Einheiten, darunter acht gewerbliche Einheiten, im Wohngebiet Grünbühl erworben. Es handelt sich um ein 40 Hektar großes Gelände, auf dem seit 1951 zahlreiche Wohnblocks, zu großen Teilen für Flüchtlingsfamilien, entstanden. Ein Drittel der Bevölkerung wohnt bereits seit mehr als 40 Jahren in diesem relativ jungen Stadtteil, der lange Zeit als stigmatisiertes, für potentielle Mieter wenig attraktives Quartier am Stadtrand galt. Die teilweise Privatisierung des großen Wohnblocks „Bunter Elefant“ sowie die Bestrebungen der Initiative „Soziale Stadt Grünbühl-Sonnenberg“ führten zu ersten Erfolgen hinsichtlich der Attraktivitätsverbesserung des Stadtteils. Unter anderem entstand das Mehrgenerationenhaus als Treffpunkt und sozialer Mittelpunkt des Stadtteils. Jetzt stehen die von der WBL erworbenen Wohnblocks im Fokus des wohl größten Entwicklungsprojekts in Ludwigs-

burg für die nächsten Jahre. Die Gebäude verfügen über eine schlechte Bausubstanz und veraltete Heizungs- und Elektrotechnik, ganz zu schweigen von der mangelhaften energetischen Beschaffenheit sowie der fehlenden Barrierefreiheit, die für die Altersstruktur der hier lebenden Bevölkerung so wichtig wäre.

Erklärtes Ziel der Wohnungsbauludwigsburg bei diesem Projekt ist eine zukunftsorientierte Stadtteilentwicklung unter intensiver Einbeziehung der jetzigen Mieter und ihrer Bedürfnisse. Diese Absicht signalisierte sie bereits in einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung im Februar 2013, der weitere vertrauensbildende Aktionen folgten. Unter anderem gibt es derzeit regelmäßige Beratungstermine für die Bewohner der ehemaligen BIMA-Wohnungen im Mehrgenerationenhaus.

Eine Befragung der Mieter erbrachte, dass zwei Drittel der Bewohner alleinstehend sind, ein Drittel älter als 60 Jahre ist und 70 Prozent über ein eigenes Einkommen verfügen,



Perspektiven entwickeln: Unter Einbeziehung der Bevölkerung werden in Grünbühl bedarfsgerechte Wohnkonzepte umgesetzt.

davon wiederum zwei Drittel über ein geringes. Die meisten der Befragten möchten weiterhin im eigenen Stadtteil wohnen. Altersarmut wird zunehmend zum Thema, und kompakte Zwei-Zimmer-Wohnungen sind gefragt.

Für die Grundkonzeption der Planung ergeben sich daraus folgende Eckpunkte: Eine Sanierung bestehender Gebäude ist zwar nicht ausgeschlossen, aber aufgrund der schlechten Bausubstanz und der zunehmend gefragten Barrierefreiheit eher unwahrscheinlich. Prinzipiell soll der grüne Charakter des Stadtteils erhalten bleiben, sodass eine weniger dichte Bebauung vorgesehen ist. Die heute zweigeschossigen Blocks könnten so in Zukunft viergeschossig werden. Auch hier sind alternative Wohnformen wie „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“ sowie öffentlich geförderter Wohnraum im Gespräch. Gerade zu selbstverständlich ist eine energetisch weitsichtige Bauweise, auch unter Nutzung des nahe gelegenen Geothermiefelds.

Die WBL will mit dem Abriss von drei Wohnblocks im Süden des Areals starten, wo dann die ersten modernen Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Den betroffenen Mietern wird – wie bereits am Sonnenberg erfolgreich praktiziert – alternativer Wohnraum möglichst im selben Stadtteil angeboten. Mit der Bebauung könnte bereits 2015 begonnen werden.

Bedarfsorientierte und sozialverträgliche Zukunftsgestaltung

Integrative Mieterbeteiligung sowie vorausschauende Wohnbauplanung mit auf die Bewohner zugeschnittenen Mietmodellen und innovativen Energiekonzepten sind die Grundsätze der Wohnungsbau Ludwigsburg in einer progressiven Stadtentwicklung. Stets im Mittelpunkt steht dabei das Wohlergehen der Ludwigsburger Bürgerschaft.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich zu einem strategisch modernen Dienstleistungs- und Stadtentwicklungsunternehmen mit einer klaren Organisationsstruktur entwickelt. Die Handlungsfelder gliedern sich in die vier Sparten Hausbewirtschaftung, WEG-Verwaltung, Projektentwicklung und Film- und Medienzentrum. Der Wirkungskreis in Bezug auf den Eigenbestand erstreckt sich auf das Stadtgebiet, in der WEG-Verwaltung auch darüber hinaus.

Die Kernaufgabe der WBL liegt in einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Dazu zählt der Bau von neuen, nachfrageorientierten Wohnungen genauso wie die energetische Modernisierung ausgewählter Bestandsimmobilien entsprechend dem strategischen Portfoliomanagement. Gleichzeitig verfügt die WBL über ein breites Angebot an Serviceleistungen rund ums Wohnen. Mit diversen Strategien generiert die WBL einen Mehrwert für die Stadt Ludwigsburg im Sinne einer Stadttrendite, deren Wert nicht nur monetär messbar ist. Dies geschieht durch eine Vielzahl von Maßnahmen wie zum Beispiel der Wohnraumbeschaffung für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten, dem Angebot besonderer Wohnformen („Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“) oder der Gestaltung des Wohnumfeldes durch Optimierung der sozialen Infrastruktur. Auch die Förderung der lokalen Wirtschaft durch bevorzugte Auftragsvergaben, gezieltes Sponsoring verschiedener Einrichtungen und die Unterstützung kultureller Bereiche tragen zur Stadttrendite bei.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2013 um 0,4% gewachsen (Vorjahr 0,7%), damit bleibt die deutsche Wirtschaft deutlich unter dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (+1,3%). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes ihre Wirtschaftsleistung überdurchschnittlich um 0,9% steigern. Damit zeigt sich die Immobilienwirtschaft als verlässliche Stütze der deutschen Wirtschaft.

Der Außenbeitrag als Differenz der Importe von Waren und Dienstleistungen abzüglich der Exporte lag mit einem Plus von 167 Mrd. € nahe am bisher höchsten Wert 2007. Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung wiesen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit einem Finanzierungsdefizit von 1,7 Mrd. € einen fast ausgeglichenen Haushalt auf. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen errechnet sich daraus ein Saldo in Höhe von minus 0,1%.

Die Arbeitslosigkeit war 2013 mit rund 3 Millionen auf einem Tiefstand. Trotz der nur verhaltenen Konjunkturerholung hat es in Deutschland 2013 mit rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen wieder einen Beschäftigungsrekord gegeben. Mit circa 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei im Süden des Landkreises. Die verfügbaren Nettoeinkommen der bundesweiten Haushalte sind laut Statistischem Bundesamt um 2,1% gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde mehr konsumiert und weniger investiert. Die

privaten und öffentlichen Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %.

Auch in diesem Jahr stiegen die Preise fürs Wohnen weiter an. So haben sich die Mieten laut Gutachten im Auftrag des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) 2013 um gut 3 % verteuert – die Preise für Eigentum um 3,5 %. Insgesamt sind 11 Städte aus der Region Stuttgart – darunter auch Ludwigsburg – unter den Top-30 Städten mit dem höchsten Mietpreisniveau. Noch stärker als die Mieten stiegen jedoch die Energiekosten. Laut Deutschem Mieterbund ist beispielsweise der Strom von 2010 bis 2013 um insgesamt 24 % teurer geworden.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN	ÜBERHANG
Am Sonnenberg 3/ In den Sonnengärten 11–13/1	WE	2011	35	35	0
	TG	2011	34	34	0
	ST	2011	19	19	0
Elfriede-Breitenbach-Straße 25–33	WE	2012	32	20	12
	TG	2012	37	37	0
	ST	2012	10	0	10
Bührerstraße 40+42	WE	2012	4	4	0
	ST	2012	4	4	0
Weinbergblick 5	WE	2013	21	0	21
	TG	2013	16	0	16
	ST	2013	8	0	8
Bietigheimer Straße 17	WE	2013	10	0	10
Eberhardstraße 1	GE	2006	1	1	0
Stuttgarter Straße 2 (Scala)	GE	2012	3	0	3
GESAMT	WE		102	59	43
	TG		87	71	16
	ST		41	23	18
	GE		4	1	3

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

Durch die hohe Nachfrage und die gute Ausstattung der Wohnungen konnten alle fertiggestellten Einheiten zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vermietet werden.

Im Rahmen einer umfangreichen energetischen Modernisierung der Bühlerstraße 40+42 wurde das Dachgeschoss mit vier Wohnungen ausgebaut. Diese Form der innerstädtischen Nachverdichtung wird auch bei künftigen Modernisierungsobjekten geprüft.

In der Eberhardstraße 1 konnte am 12. Mai 2013 das Museum, in dem auch die Tourist Information, der Kunstverein und ein Café untergebracht sind, eröffnet werden.

2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN	ÜBERHANG
Wilhelmstraße 29	WE	2014	3	0	3
	TG	2014	8	0	8
	GE	2014	1	0	1
Hauptstraße 181 + 181/1	WE	2013	23	0	23
	TG	2013	23	0	23
	ST	2013	5	0	5
Alt-Württemberg-Allee 4	WE	2014	28	0	28
GESAMT	WE		54	0	54
	TG		31	0	31
	ST		5	0	5
	GE		1	0	1

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

Die Wilhelmstraße 29 befand sich bereits im Besitz der WBL. Das Gebäude wurde 2013 vollständig abgebrochen. Im Neubau sollen drei Wohnungen, eine Ladeneinheit und acht Tiefgaragenstellplätze entstehen. Das geplante Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen

in der Hauptstraße 181 + 181/1 liegt am Rand eines sich neu entwickelnden Wohngebietes, welches an gewachsene Strukturen des Stadtteils Neckarweihingen anschließt. Das Gesamtbild des neuen Wohngebietes, in dem auch ein Supermarkt entstehen wird, ist derzeit für den Einzelnen

noch schwer vorstellbar. Dies wird sich im Laufe des Jahres 2014 deutlich ändern.

Durch Umbau des ersten, zweiten und dritten Obergeschosses in der Alt-Württemberg-Allee 4 entstehen 28 betreute Eigentumswohnungen sowie die notwendigen Allgemein- und Gemeinschaftsflächen. Das Gebäude ist von der Tiefgarage bis ins dritte Obergeschoss vollkommen barrierefrei erschlossen. Im Erdgeschoss verbleibt die Zentrale der Kleeblatt Pflegeheime gGmbH. Die gute innerstädtische Wohnlage und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt prägen diesen Standort. Obwohl mit der aktiven Vermarktung noch nicht begonnen wurde, ist die Nachfrage auf Grund diverser Presseartikel extrem hoch.

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Die GbR BW/WBL hat im Jahr 2011 mit dem Bau von 15 Wohneinheiten Am Sonnenberg 24 und 24/1 sowie 22 Wohneinheiten Am Sonnenberg 5 und 5/2 begonnen. Das Grundstück Aldinger Straße 13 in Ludwigsburg ging 2013 in die Bebauung. Es werden 13 Wohneinheiten errichtet. Im Berichtsjahr wurden sechs Wohneinheiten (Vorjahr zehn) verkauft und drei Wohneinheiten (Vorjahr 34) übergeben.

Zum Bilanzstichtag waren 13 Wohneinheiten im Bestand, von denen sechs verkauft waren.



Service bieten: Im Rahmen der Bautätigkeit entstehen 32 Wohnungen in der Elfriede-Breitenbach-Straße, hier startet die WBL das erste Carsharing-Projekt für Mieter.

2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2012	1.991	137.987	127	22.291
Zugänge im Jahr 2013				
durch eigene Baumaßnahmen	59	5.308	1	2.040
durch Kauf	315	13.935	8	691
durch Balkon-/sonst. Flächenänderungen	0	158		20
durch neue Flächenaufteilung			23	
Abgänge im Jahr 2013				
durch Veräußerung	16	1.113		
durch Abbruch	27	2.916		
durch neue Flächenaufteilung			2	
durch Umbau	9	634		
EIGENER BESTAND AM 31.12.2013	2.313	152.725	157	25.042

Erläuterungen zu den wesentlichsten Veränderungen:

Zugänge durch Baumaßnahmen

Der Zugang durch eigene Baumaßnahmen betrifft die Mehrfamilienobjekte Am Sonnenberg 3 und In den Sonnengärten 11–13/1 mit insgesamt 35 Wohneinheiten. An diesem Objekt wurde das „Fair Wohnen“-Modell im Neubau umgesetzt. In der Elfriede-Breitenbach-Straße 25–29 wurden weitere 20 Wohnungen mit hohem Wohnkomfort erstellt, die zur freien Vermietung vorgesehen sind. Im Rahmen einer Modernisierung der Bühlerstraße 40+42 konnte das Dachgeschoss mit vier Einheiten ausgebaut werden.

Die gewerbliche Einheit betrifft das Museum (MIK) in der Eberhardstraße 1.

Zugänge durch Kauf

Im Sommer 2013 hat die WBL von der Bundesanstalt

für Immobilienaufgaben (BIMA) 312 Wohnungen und acht gewerbliche Einheiten im Wohngebiet Grünbühl-Sonnenberg Süd-West erworben.

Die restlichen drei Wohneinheiten konnten aus den zum Abbruch vorgesehenen Wohnblöcken am Sonnenberg zurückerworben werden.

Abgänge durch Veräußerung

Aus den zur Mieterprivatisierung vorgesehenen Objekten konnten 16 Bestandswohnungen, die alle im Stadtteil Eglosheim liegen, veräußert werden.

Abgänge durch Abbruch

Die Abgänge betreffen den Wohnblock Am Sonnenberg 16–16/2 mit 24 Wohnungen und die Wilhelmstraße 29 mit drei Wohnungen.

Abgang durch Umbau

Mit dem Umbau der Bietigheimer Straße 17 gehen vorerst neun Wohnungen verloren. Durch Veränderung des Bestandes werden größere Einheiten geschaffen. Zusammen mit einem neuen Anbau an dieses Objekt werden dann ab Anfang 2015 wieder zehn teils großzügige Wohnungen für kinderreiche Familien zur Verfügung stehen.

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2012	1	98	71	9.473
Zugänge im Jahr 2013 durch neue Pachtverträge	5	474		
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2013	6	572	71	9.743

Im Sonnenhof 3 wurden elf Eigentumswohnungen erstellt und verkauft. Die WBL hat fünf Pachtverträge mit Investoren abgeschlossen und damit die Hausverwaltung der betreffenden Wohnungen übernommen.

2.2.2 Vermietungsstatus

Von den im Berichtsjahr 161 neu abgeschlossenen Mietverträgen wurden 61 Wohnungen erstmalig vermietet und 100 Wohnungen auf Grund von Mieterwechseln wiederbelegt. Die Vermietungen verteilen sich auf 116 Einheiten aus dem Bereich des ungebundenen Wohnungsbestandes und 45 Wohnungen aus dem Bestand für den sozialen Bedarf. 30 % des Gesamtbestandes der WBL sind für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Hiervon sind 85 % öffentlich gefördert. 3 % sind nach dem Modell „Fair Wohnen“ vermietet. Diese Mieten sind erheblich günstiger, als nach dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg angesetzt werden kann.

2.3 Interessentendatei/Vermietung

Zum Jahresende 2013 hatte die WBL 1.494 Anfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 868). Die stark erhöhte Nachfrage verteilt sich mit 41 % (Vorjahr 48 %) auf den Bereich der sozial gebundenen und mit 59 % (Vorjahr 52 %) auf die frei finanzierten Wohnungen.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

In diesem Jahr wurden zwei Objekte mit insgesamt 26 Wohnungen und 1.781,60 m² Wohnfläche energetisch modernisiert. Neben den üblichen Dämmmaßnahmen wurden bei einem Objekt Balkone angebaut, deren Fläche in vorgenannter Wohnfläche enthalten ist. Im Geschäftsjahr 2013 wurden 3,64 Mio. € in den Bestand investiert. Davon entfallen 0,78 Mio. € auf die Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 2,27 Mio. € und die gewerblichen Objekte mit 0,59 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2013 insgesamt 38 Wohnungseigentümergeinschaften sowie zwei Bruchteilseigentümergeinschaften (Garagen- und Stellplatzgemeinschaft) mit 772 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 264 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2013 wurden 13 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten für zwei private Eigentümer verwaltet.

Ferner bewirtschaftet die WBL die städtischen Obdachlosenunterkünfte „Riedle“ mit insgesamt fünf Gebäuden und 80 Plätzen sowie ein Gebäude in der „Gänsfußallee“ mit 40 Plätzen.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2013 T€	2012 T€
Umsatzerlöse	19.784	22.107
Bestandsveränderungen	5.993	-1.321
Sonstige betriebliche Erträge	1.474	2.663
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.123	10.656
Personalaufwand	1.938	1.826
Abschreibungen	2.883	3.709
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.465	1.207
Erträge aus Beteiligungen	81	778
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103	179
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.998	2.076
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.028	4.932

Durch Zukauf der Wohnungen in Grünbühl und die Vollausswirkung der im letzten Jahr neu gebauten und vermieteten Wohnungen haben die Sollmieterlöse um rund 1.260 T€

zugenommen. Die Betriebskostenerlöse haben sich um rund 615 T€ erhöht. Auch die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen konnten um rund 225 T€



Modern wohnen: In der Hauptstraße im Baugebiet Neckarterrasse entsteht derzeit ein Mehrfamilienhaus mit 23 barrierefrei erschlossenen Eigentumswohnungen, die zudem mit einer attraktiven, natur- und stadtnahen Infrastruktur überzeugen.

gesteigert werden. Im Gegenzug dazu verminderten sich, mangels vorhandener Grundstücke, die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um rund 4.425 T€.

Im Vergleich zum Vorjahr stehen den umfangreichen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke der Neubauobjekte Wilhelmstraße 29, Hauptstraße 181 u. 181/1 und des Umbauobjektes Alt-Württemberg-Allee 4 keine nennenswerten Herstellkosten für verkaufte Einheiten gegenüber. Zusammen mit dem Anstieg der laufenden Betriebskosten führte dies zur Bestandserhöhung von 5.993 T€. Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken auf 1.474 T€.

Während 2012 noch 19 gebrauchte Wohnungen aus dem Bestand und diverse unbebaute Grundstücke verkauft wurden, konnten auf Grund der geringen Fluktuation lediglich noch 16 Wohnungen verkauft werden.

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

Trotz Neuvaluierungen reduzierten sich die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auf 1.998 T€. Dies ergibt sich aus den Regeltilgungen (rund 2.270 T€) und insbesondere durch die Zinsanpassung eines großen Darlehens von 4,65 % auf 3,00 %. Die Ertragslage der WBL ist geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2013	2012
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.430	3.287
Planmäßige Tilgungen (-)	-2.271	-1.936
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	11.159	1.351
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1.613	3.907
Auszahlung (-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-25.528	-12.808
Sonstige Ein- und Auszahlungen saldiert	0	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.915	-8.900
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	14.464	1.530
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	0	-1.070
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (und Gesellschafterzuschüssen)	700	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.164	460
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.408	-7.089
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.354	13.443
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.762	6.354

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,9 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 4,3 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,0 (Verschuldungsgrad).

Den umfangreichen Investitionen in das Anlagevermögen stehen entsprechend langfristige Mittel aus dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit gegenüber. Der verbleibende Betrag wird über Eigenmittel finanziert.

Die Liquiditätslage der WBL ist gut. Es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen Kassenkrediten zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	166.774 T€	138.990 T€	139.208 T€
Anlagevermögen	146.301 T€	124.109 T€	114.365 T€
Umlaufvermögen	20.342 T€	14.655 T€	24.784 T€
Fremdkapital	82.420 T€	58.622 T€	63.388 T€
Eigenkapital	83.152 T€	78.898 T€	74.351 T€
Flüssige Mittel	8.761 T€	6.354 T€	13.443 T€
Eigenkapitalquote	49,9 %	56,8 %	53,4 %

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind auf aktivierte Neubaukosten, Ankauf von Wohnungen und Abschreibungen zurückzuführen. Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus „Zum Verkauf bestimmten Grundstücken“ (rund 5.670 T€), „Unfertigen Leistungen“ (rund 2.750 T€), „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen“ (rund 2.470 T€) und den „Flüssigen Mitteln“ (8.760 T€) zusammen.

Gute Jahresergebnisse der letzten Jahre machten es möglich, die Investitionen mit einem hohen Anteil an Eigenkapital zu finanzieren. Dies führte dazu, dass trotz erstaunlicher Ausgaben von rund 25,5 Mio. € in das Sachanlagevermögen die Eigenkapitalquote bei rund 50 % gehalten werden konnte.

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

4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren unseres Unternehmens sind:

			2013	2012
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,3	4,8
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	4,3	5,8
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,1	3,3
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	87,7	89,3
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	12,3	10,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	38,8	37,8
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	3,0	4,3
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	28,2	29,6
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	13,3	15,1
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	19,35	24,36
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung}}{\text{Sollmieten}}$	%	5,6	6,0
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	4,3	6,8

C. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2013 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Den Presseberichten zufolge wird die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr in Schwung kommen. Die Konjunkturaussichten werden äußerst positiv beschrieben. Die Firmen seien nicht mehr so verunsichert, entsprechend sollen die Aussichten der Menschen auf steigende Einkommen gut sein, und die Perspektiven für Arbeitslose werden sich allmählich wieder verbessern. Nicht jeder sieht das so optimistisch, aber insgesamt bleibt die Prognose positiv.

Trotzdem wird es selbst für Menschen mit mittlerem Einkommen immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung in den Städten und stadtnahen Randzonen zu bekommen. Stuttgart kann die Nachfrage nach Wohnraum bei Weitem nicht mehr decken und hat auf Grund der geografischen Lage nur begrenzte Möglichkeiten, neue Baugebiete auszuweisen. Der Marktmechanismus aus Angebot und Nachfrage wird die Mieten unweigerlich weiter steigen lassen. Dieser ungeheure Nachfragedruck wird sich somit stetig auch auf Ludwigsburg auswirken.

In dieser Marktsituation sieht die Geschäftsleitung der WBL die Chance und die kommunalpolitische Aufgabe, konsequent an der Erweiterung des Wohnungsportfolios mit fairem und nachfragegerechtem Wohnraum festzuhalten.

Auf Basis dieser Markteinschätzungen ist es vorgesehen, rund 15.900 T€ in den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen zu investieren. Für den Um- und Neubau sowie den Erwerb von gewerblichen Mieteinheiten sind Ausgaben in Höhe von rund 4.390 T€ geplant. Die Energiekosten sind in den letzten Jahren erheblich stärker gestiegen als die Kaltmieten, was die Warmmieten geradezu explodieren ließ. Im Hinblick auf die soziale Verantwortung wird die WBL, wie schon in den Jahren zuvor, weiterhin den Wohnungsbestand, dort wo wirtschaftlich sinnvoll, energetisch modernisieren. 2014 ist hierfür ein Budget von rund 1.600 T€ vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt mit zinsgünstigen KfW-Mitteln, der Rest durch erwirtschaftete Eigenmittel.

Das Budget für bestandserhaltende Maßnahmen beläuft sich auf rund 2.600 T€ und wird komplett durch Eigenmittel finanziert.

Für die Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten, die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und die Bauträgertätigkeit werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 20.600 T€ erwartet.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung ein positives Ergebnis in 2014 von rund 3,5 Mio.€.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

2.1 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der WBL entspricht der Betriebsgröße des Unternehmens. Es ist sichergestellt, dass der Geschäftsführung alle bestehenden Risiken kommuniziert werden. Wesentliche Elemente dieses Systems sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren

lassen. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und, dort wo nötig, auch der einzelnen Objekte. Die latenten Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder, wie Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren.

Im Geschäftsjahr sind keine substanziellen oder sonstigen bestandsgefährdenden Risiken eingetreten.

2.2 Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

2.2.1 Immobilienbewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes

Die Immobilienbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der WBL und bildet die finanzielle Basis. Als Tochterunternehmen übernimmt die WBL eine der wichtigen Aufgaben der Stadt in der Daseinsvorsorge. Zum Unternehmen haben die Mieter eine hohe Bindung, da sie auf Grund ihrer Einkommenssituation von dem fairen Mietangebot der WBL profitieren.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Wesentliche Risiken liegen in der Nachfragestruktur und in der Ausprägung des Objektbestandes selbst. Einseitige Angebotsstrukturen, die überwiegend auf die Versorgung sozial schwächerer Schichten ausgelegt sind, führen langfristig zu einseitigen Bewohnerstrukturen. Die Ausdehnung solcher Bestände in einem Wohnquartier führt zu einem sozialen Ungleichgewicht und in der Folge daraus auch zu Imageverlusten beim Unternehmen.

Da die WBL derzeit nur im Stadtgebiet Ludwigsburg tätig ist, treffen lokale bestandsgefährdende Ereignisse das komplette Unternehmen. Hierunter fallen zum Beispiel lokale wirtschaftliche Veränderungen und regionale Anpassungen der sozialrechtlichen Bedingungen, die sich nachteilig auf Transferleistungsempfänger auswirken.

Durch aktive Einflussnahme in die Bestände des Unternehmens in den Stadtteilen, zum Beispiel durch Mieterprivatisierungen, Klassifizierung der einzelnen Objekte und bedarfsgerechtes Vermietungsmanagement, werden die vorgenannten Risiken minimiert.

Ludwigsburg ist eine attraktive Stadt in einer starken Region mit stabilem Arbeitsmarkt und hervorragender Infrastruktur. Das Wohnen in der Stadt ist beliebt und die Nachfrage ist hoch, auch von Interessenten mit gutem Einkommen. Die WBL hat in ihrem Wohnungsbestand zunehmend auch für diese Nachfragegruppen das passende Angebot.

Die Chance besteht darin, mittels strukturierten Belegungsmanagements zielgerichtet eine ausgewogene soziale Mischung in den Wohngebieten herbeizuführen. Dies führt zu stabilen Quartieren, geringen Leerständen, hoher Mieterzufriedenheit und einem guten Image des Unternehmens. Gleichzeitig ergibt sich daraus eine wirtschaftliche Balance, die langfristig den Erfolg des Unternehmens sichert.

2.2.2 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes ist mit durchschnittlich 4 Mio. € (seit 2002 bis 2013 insgesamt rund 47,8 Mio. €) eine der großen jährlich wiederkehrenden Ausgabenpositionen des Unternehmens. Der zielgerichtete Mitteleinsatz sowie das planvolle Vorgehen beeinflussen maßgeblich den wirtschaftlichen Erfolg.

Ein Hauptrisiko besteht darin, keine definierten Prozesse für kurzfristig auftretende oder längerfristig sich abzeichnende Instandhaltungen definiert zu haben. Viele Gebäude des Unternehmens sind seit langen Jahren im Bestand, eine Instandhaltungsbedürftigkeit ist baualtersbezogen absehbar. Instandhaltungsbedarfe werden überwiegend durch altersbedingten Verschleiß oder durch Mieterwechsel ausgelöst. Das Durchschnittsalter der Bestandsmieter nimmt zu, dies löst zusätzliche Anforderungen, zum Beispiel durch zunehmende Altersgebrechen, aus.

Ohne zyklische Betrachtung und Bewertung der Gebäude und hieraus abgeleitete Maßnahmenentscheidungen für Modernisierung oder Instandhaltung besteht die Gefahr, dass Objekte oder gar Quartiere aus einer guten Vermarktbarkeit herauswachsen.

Sich ändernde Gesetze, Verordnungen und Vorgaben zur Gebäudeerhaltung oder Sanierung, wie zum Beispiel die anstehende Verschärfung der EnEV oder die im Koalitionsvertrag vorgesehenen Änderungen im Mietrecht, schränken langfristige Planungsprozesse ein. Heute getroffene Entscheidungen können in kurzer Zeit nicht mehr ausreichend sein. Die Folgen daraus sind ungeplante Nachinvestitionen.

Zur Risikoeinschränkung und zur Vermeidung von Fehlinvestitionen müssen mangelnde Bausubstanzen, unattraktive Wohnstandorte oder langfristig nicht nachgefragte Wohnungszuschnitte identifiziert werden. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung hat die WBL die Objekte daraufhin bewertet und dem Aufsichtsrat eine langfristige Strategie zur Bestandsentwicklung vorgeschlagen. Damit lassen sich strukturelle Leerstände vermeiden und eröffnet die Möglichkeit, langfristig bedarfsgerechte Wohnungen dem Markt anzubieten. Dies bedeutet auch, dass keine wesentlichen Investitionen in die Verbesserung bei Gebäuden vorgenommen werden, die mittelfristig nicht im Bestand verbleiben.



Energetisch modernisieren: Die WBL hat ihre Bestandsgebäude in den letzten Jahren fit für die Zukunft gemacht, wie hier in der Gottlieb-Dilger-Straße.

Die WBL wickelt bereits EDV-gestützt die Zustandskontrolle und die zyklische Betrachtung der Gebäude ab. Hieraus werden die jährlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanungen abgeleitet. Rahmenvereinbarungen mit Handwerkern in den Hauptgewerken der Instandhaltung tragen zusätzlich zur Optimierung bei.

Im Fokus stehen der Erhalt und die Verbesserung der Objekte. Dies kann zum Beispiel durch altersgerechte Anpassungsmaßnahmen oder durch den nachträglichen Anbau von Balkonen erfolgen. Die energetischen Maßnahmen reduzieren im Wesentlichen die Verbrauchskosten des Gebäudes und tragen zur Kostendämpfung der sogenannten zweiten Miete, den Nebenkosten, bei. Ein einwandfreier optischer Zustand der Gebäude und der Außenanlagen sowie die geplante Durchführung der notwendigen Wartungsmaßnahmen garantieren einen langen Werterhalt. Belohnt wird dies durch hohe Vermietbarkeit und Mieterzufriedenheit.



Vernetzt arbeiten: Im Film- und Medienzentrum in der Königsallee findet die Medienbranche ein ausgezeichnetes, synergetisches Arbeitsklima.

2.2.3 Gewerbliche Vermietung – Film- und Medienzentrum (FMZ)

Die Risiken der gewerblichen Vermietung liegen in der Wiederbelegung leer werdender Flächen. Einen passenden Nachmieter zu finden erfordert erheblich mehr Aufwand und dauert auch länger als in der Wohnungsverwaltung. Insbesondere haben allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen direkten Einfluss auf die Auslastung des vorhandenen Angebotes. Ein Angebotsmix aus zu vielen großen, schwer aufteilbaren Flächen birgt weitere Risiken.

In den letzten Jahren wurde einiges investiert, um kleinteiligere Vermietungen vornehmen zu können. Diese Investitionen erhöhten den Vermarktungserfolg. So ist es gelungen, eine größere Firma, die ihre Dienstleistungen weltweit anbietet, als Mieter zu gewinnen.

Durch die einzigartige Lage des Film- und Medienzentrums und der stetig wachsenden Vernetzung mit den Unternehmen aus der Region konnte für das Studio wieder ein Mieter gefunden werden. In Zusammenarbeit mit einem im FMZ ansässigen Unternehmen entstand der „Landeplatz“. Es ist ein Co-Working-Modell und versteht sich als eine neue Art bedarfsorientierter Bürovermietung. Mit diesem Projekt besteht die Chance, auf

großen Büroflächen, die nicht oder nur schwer in kleinere Büroeinheiten teilbar sind, Miniarbeitsplätze auf dem Markt anzubieten. Durch das projektbezogene und sehr flexible Anmieten ergeben sich völlig neue Möglichkeiten für den Neugründer einer Firma, den Teilzeitselbstständigen oder auch den Profi, der sein Geld nicht in eine neue Infrastruktur investieren muss, sondern auf eine vorhandene Struktur aufsetzen kann.

Ziel ist es, im Film- und Medienzentrum die Kunden längerfristig an das Areal zu binden, Expansionsmöglichkeiten zu schaffen und innerhalb dieses Netzwerkes die Auftraggeber mit den Auftragnehmern zusammenzubringen.

Die Kooperation der Veranstaltungsstätten in Ludwigsburg mit unserer Event-Location Reithaus für Messerveranstaltungen, Firmen- und Privatfeiern erhöht die Buchungszahlen.

2.2.4 Bauträgergeschäft / Mietwohnungsbau

Damit die WBL ohne Zuschüsse der Stadt Ludwigsburg ihrer Kernaufgabe nachgehen kann, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, sind Erlöse aus dem Bauträgergeschäft unumgänglich. Die Betätigung in dieser Sparte ist jedoch

von untergeordneter Bedeutung. Das Hauptaugenmerk liegt in der Erneuerung des Bestandsportfolios und somit im Neubau von Mietwohnungen.

Die wesentlichen Risiken sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau sind eine negative Veränderung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der Plankosten und Bauzeitenverzögerungen.

Das Kostenrisiko wird mit umfangreichen Vorplanungen minimiert. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass mit dem Bau erst begonnen wird, wenn mindestens 70 % der Gewerke durch Angebotsverhandlungen vorliegen. Wenn möglich, werden Generalunternehmerverträge abgeschlossen, bei denen ein schlüsselfertiger Bau geschuldet wird. Dadurch lässt sich das Kostenrisiko auf ein Minimum reduzieren. Ein stringent durchgeführtes Kostencontrolling gibt zusätzliche Sicherheit. Zudem wird im Vorfeld eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt, die alle Einnahmen und Ausgaben und den Cashflow über mehrere Jahre enthält. Die Festlegung von Ausführungsterminen und regelmäßige Baustellenbesprechungen mindern das Risiko zeitlicher Verzögerungen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Ludwigsburg ist nach wie vor hoch. Daran wird sich in absehbarer Zeit nichts ändern, da in Stuttgart die Preise deutlich höher sind. Stuttgart ist bundesweit die drittteuerste Stadt hinter München und Germering (bei München). Ludwigsburg liegt auf Platz 14.

Auch wenn sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien für Eigennutzer sowie für Kapitalanleger seit 2006 deutlich verschlechtert haben, geht die WBL auf Grund mangelnder alternativer Anlagemöglichkeiten davon aus, dass die ungebrochen hohe Nachfrage weiter bestehen bleibt.

Anlässlich der regionalen Immobilienmarktsituation sehen

wir unsere Chance durch den Bau von nachfragekonformen Eigentumswohnungen darin, die notwendigen Erlöse zu erzielen. Diese werden zur Erfüllung unserer Kernaufgabe, erschwinglichen Wohnraum in Ludwigsburg bereitzustellen, verwendet.

Ferner hat die WBL das Potenzial und zugleich die Chance, Teile des eigenen Immobilienportfolios durch Abriss, Neubau und Nachverdichtung vorausschauend und bedarfsgerecht zu erneuern. Da sich die Grundstücke bereits seit vielen Jahren im Eigentum des Unternehmens befinden, beschränken sich die finanziellen Risiken auf den Neubau selbst. Die Verjüngung des Bestandes gewährleistet einerseits die dauerhafte Nachfrage nach Mietwohnungen und andererseits können die Instandhaltungskosten langfristig reduziert werden.

Das kombinierte Engagement der WBL sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Bauträrgeschäft trägt nicht nur zur strukturellen Stadtentwicklung bei, es stabilisiert insbesondere die Mikrowohnanlagen und sichert damit den langfristigen Erfolg des Unternehmens.

2.2.5 WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Der Geschäftsbereich WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte befindet sich auf Expansionskurs. Durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die selbst verwaltet werden, wird die Sparte stetig ausgebaut. Weiterhin bewirbt sich die WBL aktiv bei Wohnungseigentümergeinschaften um die Übernahme der Verwaltung. Die Eigentümergeinschaften sehen in der WBL einen kompetenten und zuverlässigen Verwalter. Als kommunales Wohnungsunternehmen wird die Chance genutzt, in diesem Sektor als sicherer Partner mit umfangreichem immobilienwirtschaftlichen Know-how Dienstleistungen anzubieten.



Sozial handeln: Im Sonnenhof – gelegen im Wohngebiet Sonnenberg Süd-Ost – startet erstmals das eigenkonzipierte und -finanzierte „Fair Wohnen“-Modell der WBL.

Allgemeine Risiken, die sich aus der Verwaltungstätigkeit ergeben können, sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Ein weiteres Risiko ist, dass der Verwaltervertrag nach Zeitablauf nicht verlängert wird. Von den bestehenden 38 Gemeinschaften sind im Berichtsjahr 13 Verträge abgelaufen. Auf Grund der hohen Zufriedenheit der Eigentümer mit der von der WBL erbrachten Leistung konnten alle verlängert werden. Bei rund 80 % der im Bestand befindlichen Wohnanlagen beträgt die Vertragslaufzeit zwei bis vier Jahre, sodass die Zusammenarbeit mit den Gemeinschaften mittelfristig gesichert ist.

2.3 Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL hat sich in den letzten Jahren zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie entwickelt. In enger Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter Stadt Ludwigsburg übernimmt sie darüber hinaus auch Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

Für diese umfangreiche Aufgabenstellung steht der WBL ein breites Fundament verlässlicher Geschäftsbeziehungen

zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene zur Verfügung.

Im Bereich der Mieterträge aus der Wohnungsverwaltung verfügt die WBL über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,49 €/m² und der durchschnittlichen Miete des Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 7,86 €/m² ergibt. Unsere soziale Verantwortung gebietet es, diese Reserve nicht vollumfänglich auszuschöpfen.

Bei Neubauvorhaben im Eigentumsbereich werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern es wird auch eine eventuelle Kaltmiete ermittelt. Diese Vorsichtsmaßnahme verbunden mit der guten finanziellen Situation der WBL macht es möglich, nicht verkaufte Eigentumswohnungen in den eigenen Bestand zur Vermietung zu übernehmen.

Die WBL ist bei den Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen der WBL keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente der Aktivseite der Bilanz sind im Wesentlichen die kurzfristigen Forderungen und die flüssigen Mittel. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Anlage der frei verfügbaren flüssigen Mittel bei Geschäftsbanken und Sparkassen werden die Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Risiken daraus sind hauptsächlich das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Durch mehrere Prolongationen der letzten Jahre konnte die Niedrigzinsphase genutzt und das Anlagevermögen weiterhin mittel- bis langfristig mit günstigen Konditionen finanziert werden. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, sodass rechtzeitig bei auslaufenden Darlehen mit Zinsfestschreibungen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie

möglich gehalten werden kann. Da sich die Darlehensverbindlichkeiten der WBL auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilen, ist kein „Klumpen-Risiko“ erkennbar.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Auch bei genauer Betrachtung aller etwaigen Risiken unternehmerischer Tätigkeit sollte jedoch eines nicht vergessen werden:

„Risiko ist die Bugwelle des Erfolgs“

(Carl Amery, deutscher Schriftsteller, 1922 bis 2005)

Ludwigsburg, den 31. März 2014

Andreas Veit

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN	Immaterielle Vermögensgegenstände		10.856,00	13.990,00
	Sachanlagen			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.931.724,62		78.991.502,85
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.663.816,32		22.986.228,34
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.656.378,74		897.291,34
	■ Bauten auf fremden Grundstücken	7.965.638,06		8.313.897,77
	■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.210,00		328.857,34
	■ Anlagen im Bau	6.803.804,10		12.282.808,52
	■ Bauvorbereitungskosten	0,00		82.704,21
	■ Geleistete Anzahlungen	0,00	146.289.571,84	212.024,72
Anlagevermögen insgesamt			146.300.427,84	124.109.305,09
UMLAUFVERMÖGEN	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	98.745,24		0,00
	■ Bauvorbereitungskosten	116.497,03		7.225,30
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.292.420,42		0,00
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.164.476,34		1.755.479,05
	■ Unfertige Leistungen	2.749.311,00		2.312.669,14
	■ Andere Vorräte	163.286,88		196.118,94
	■ Geleistete Anzahlungen	525.475,88	9.110.212,79	519.296,73
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	■ Forderungen aus Vermietung	284.463,48		197.654,15
■ Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	135.223,86		240.632,28	
■ Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.160,23		24.726,42	
■ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.391,43		525,39	
■ Forderungen gegen Gesellschafter	126.510,76		67.562,06	
■ Sonstige Vermögensgegenstände	1.803.884,42	2.470.634,18	2.979.239,49	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
■ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.763.981,91		4.306.432,98	
■ Bausparguthaben	997.453,00	8.761.434,91	2.047.378,88	
Rechnungsabgrenzungsposten				
■ Geldbeschaffungskosten	21.696,79		25.641,65	
■ Andere Rechnungsabgrenzungsposten	109.252,96	130.949,75	199.917,28	
Bilanzsumme			166.773.659,47	138.989.804,83

PASSIVA		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
EIGENKAPITAL	Gezeichnetes Kapital		41.000.000,00	41.000.000,00
	Kapitalrücklage		700.000,00	0,00
	Gewinnrücklagen			
	■ Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00		2.733.300,00
	■ Bauerneuerungsrücklage	32.148.518,61		27.601.210,37
	■ Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	37.898.204,47	3.016.385,86
	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen			
Bilanzgewinn				
■ Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.553.741,68	3.553.741,68	4.547.308,24	
Eigenkapital insgesamt		83.151.946,15	78.898.204,47	
RÜCKSTELLUNGEN	■ Steuerrückstellungen	103.483,00		39.123,00
	■ Sonstige Rückstellungen	271.741,87	375.224,87	489.758,23
VERBINDLICHKEITEN	■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.025.865,21		41.368.697,26
	■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.627.502,02		11.228.469,65
	■ Erhaltene Anzahlungen	2.754.812,77		2.545.063,05
	■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.861.531,28		1.551.297,33
	■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	142,80		1.778,96
	■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.803.442,65		1.636.022,30
	■ Sonstige Verbindlichkeiten	346.848,14	82.420.144,87	290.969,80
	davon aus Steuern (259.548,52 €)			(4.199,10)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00 €)			(0,00)
	Rechnungsabgrenzungsposten	826.343,58	826.343,58	940.420,78
Bilanzsumme		166.773.659,47	138.989.804,83	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2013 – 31.12.2013)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
■ a) aus der Hausbewirtschaftung	16.864.999,36		15.007.011,43
■ b) aus Verkauf von Grundstücken	2.316.170,55		6.739.032,11
■ c) aus Betreuungstätigkeit	175.167,16		159.540,59
■ d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	427.582,02	19.783.919,09	201.805,52
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes			
■ an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.992.577,15	-1.320.925,90
Sonstige betriebliche Erträge		1.474.065,20	2.663.445,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
■ a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.451.516,72		7.096.867,65
■ b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.398.325,47		3.466.688,48
■ c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	272.676,14	15.122.518,33	92.718,69
Rohergebnis		12.128.043,11	12.793.634,78
Personalaufwand			
■ a) Löhne und Gehälter	1.489.919,18		1.388.107,09
■ b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	448.522,59	1.938.441,77	438.346,43
■ davon für Altersversorgung (119.529,12 €)			118.343,56
Abschreibungen			
■ a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.882.826,93		3.708.902,05
■ b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		2.882.826,93	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.465.306,12	1.206.779,02
Erträge aus Beteiligungen	81.341,55		778.360,19
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		20,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103.425,65	184.767,20	179.351,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.997.839,70	1.997.839,70	2.076.654,45
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.028.395,79	4.932.578,84
Steuern vom Einkommen und Ertrag	90.461,39		39.123,00
Sonstige Steuern	384.192,72	474.654,11	346.147,60
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		3.553.741,68	4.547.308,24

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das 60. Jahr des Unternehmens mit viel Arbeit und Anstrengungen liegt hinter uns. Das gute Ergebnis zeugt davon, dass sich der Einsatz gelohnt hat. Gemeinsam haben wir viel erreicht, wertvolle und wertschöpfende Arbeit wurde geleistet. Ohne das große Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Führungskräfte wäre dieser Erfolg der WBL nicht möglich gewesen. Für diese hervorragende Leistung bedanke ich mich herzlich.

Den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt ebenso der Dank wie dem Aufsichtsrat für die fachliche, sachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Nicht zuletzt bedanke ich mich bei unseren Mietern, Kunden, der Handwerkerschaft, den Architekten und Ingenieuren sowie allen weiteren Geschäftspartnern und Institutionen für das entgegengebrachte Vertrauen und freue mich auf die weitere gute Zusammenarbeit.

Herzlichst, Ihr



Zukunft gestalten: Im Verwaltungsgebäude der WBL in der Mathildenstraße 21 werden neue Perspektiven für den modernen Wohnungsbau entwickelt und umgesetzt.

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf 3 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 410,00 € erfolgt im Jahr der Anschaffung. Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Dauernde Wertminderungen werden durch entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang. Die Grundstücke mit Wohnbauten und mit anderen Bauten werden grundsätzlich auf eine angenommene Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die fertiggestellten Objekte werden mit 1,25 % p. a. bzw. 2 % p. a. abgeschrieben. Ein im Jahr 2005 übernommenes Objekt wird degressiv, beginnend mit 5 % abgeschrieben. Eine selbst genutzte Garage wird mit 4 % abgeschrieben. Die im Jahr 2004 zugegangenen Geschäftsräume für einen Supermarkt werden mit 3 % abgeschrieben. Das im Jahr 2009 fertiggestellte Internat und das im Jahr 2011 fertiggestellte Verwaltungsgebäude werden mit 3 % abgeschrieben. Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden die Sanierungskosten der gepachteten Objekte auf die Pachtzeit

von 10 bzw. 20 Jahren und Müllcontainer- und Stellplätze auf eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Eine Lagergarage wird mit 8 % abgeschrieben. Betriebsvorrichtungen werden mit 10 % und 20 % abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten ab 150,01 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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

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

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

Die Berechnung der Rückstellung für die ATZ erfolgte für die bereits abgeschlossenen Verträge mit einer erwarteten jährlichen Gehaltssteigerung von 1 % und des von der Bundesbank veröffentlichten Zinssatzes für die erwartete Restlaufzeit von 3,34 %.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

I. BILANZ

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagespiegel unter Ziffer 7 entnommen werden.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.749.311,00 € (Vorjahr 2.312.669,14 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.023.795,59	1.834.021,91
Gesamtbetrag	1.023.795,59	1.834.021,91

4. Das Stammkapital beträgt 41.000.000,00 €.
5. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	27.601.210,37	4.547.308,24	0,00	32.148.518,61
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	33.350.896,23	4.547.308,24	0,00	37.898.204,47

6. Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Steuern mit 103 T€, Altersteilzeit mit 58 T€ und aus Personalaufwendungen mit 76 T€ zusammen.

7. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände	191.492,36	22.886,39	15.110,67	
Sachanlagen				
■ Grundstücke mit Wohnbauten	121.609.716,66	16.828.772,96	2.213.500,88	10.418.881,99
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.256.248,84	78.514,92	8.131,12	3.168.443,10
■ Grundstücke ohne Bauten	897.291,34			759.087,40
■ Bauten auf fremden Grundstücken	9.934.456,37	3.126,22		
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.455,61	22.272,63		
■ Anlagen im Bau	12.282.808,52	8.572.679,14		-14.051.683,56
■ Bauvorbereitungskosten	82.704,21			-82.704,21
■ Geleistete Anzahlungen	212.024,72			-212.024,72
	172.943.706,27	25.505.365,87	2.221.632,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	173.135.198,63	25.528.252,26	2.236.742,67	0,00

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON	
		RESTLAUFZEIT	
	31.12.2013 €	bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.025.865,21	2.047.448,62 (1.459.066,14)	9.094.250,12
■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.627.502,02	598.440,71 (600.967,63)	2.393.762,84
■ Erhaltene Anzahlungen	2.754.812,77*	2.754.812,77* (2.545.063,05*)	0,00*
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.861.531,28	47.224,18 (26.076,38)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	142,80	142,80 (1.778,96)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.803.442,65	1.625.607,48 (1.636.022,30)	11.177.835,17
■ Sonstige Verbindlichkeiten	346.848,14	346.848,14 (290.969,80)	0,00
Gesamtbetrag	82.420.144,87	7.420.524,70 (6.559.944,26)	22.665.848,13

* nur zur Verrechnung

Umgliederungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		188.412,08	10.856,00	26.020,39
-189,29		42.711.956,82	103.931.724,62	1.856.875,98
		4.831.259,42	25.663.816,32	565.624,66
			1.656.378,74	
		1.971.944,53	7.965.638,06	351.385,93
		422.518,24	268.210,00	82.919,97
			6.803.804,10	
-189,29	0,00	49.937.679,01	146.289.571,84	2.856.806,54
-189,29	0,00	50.126.091,09	146.300.427,84	2.882.826,93

DAVON

GESICHERT

über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
42.884.166,47	9.361.668,10	Bürgschaft
	43.837.672,93	Grundpfandrecht
7.635.298,47		Bürgschaft
		Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
1.814.307,10	1.814.307,10	Bürgschaft
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
52.333.772,04	11.175.975,20	Bürgschaft
	43.837.672,93	Grundpfandrecht

(Vorjahreswerte hell)

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	1.159.012,11	2.287.486,25
Auflösung von Rückstellungen	20.260,04	7.179,60
Erträge aus Zuschreibung	0,00	102.900,00
Auflösung von Wertberichtigungen	72.974,97	70.560,84
Erträge früherer Jahre	50.601,11	17.224,98
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 143.836,12 € (VJ: 197.865,42 €) enthalten.	1.302.848,23	2.485.351,67

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	128.672,45	201.496,83
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 7.271,04 € (VJ: 11.118,81 €) enthalten.	128.672,45	201.496,83

Außerplanmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Wohnbauten	0,00	1.130.616,86
	0,00	1.130.616,86

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 1.912.000,00 € (Vorjahr 3.448.500,00 €). Auf Grund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) 16.397.000,00 € (Vorjahr 14.406.000,00 €).
3. Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Die Gesellschaft hat entsprechend dem Wahlrecht auf eine Aktivierung verzichtet.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,00	9,00
Technische Mitarbeiter	3,25	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	6,50	0,00
	26,75	11,00

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013 waren insgesamt drei Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2013 ist ein Ausbildungsverhältnis ausgelaufen, und am 01.09.2013 begann ein neues Ausbildungsverhältnis. Die Auszubildenden sind in den angegebenen Zahlen nicht enthalten.

5. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 7.620,32 €.

6. Im Geschäftsjahr wurden folgende Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt:

Angaben in €	Forderungen	Verbindlichkeiten
Aufsichts- und Gemeinderäte	0,00	15.233,67
Gesellschafter	1.690.562,59	41.846.283,19
Sonstige	349.862,12	0,00

7. Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB (einschließlich verbundener Unternehmen i. S. v. § 271 Abs. 2 HGB) wurden im Geschäftsjahr 2013 folgende Honorare (Gesamtvergütung und Auslagen) bezahlt:

Abschlussprüfungsleistung	18.514,02 €
Andere Bestätigungsleistung	7.953,01 €
Steuerberatung	12.524,75 €
Sonstige Leistung	3.183,25 €

8. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist zusammen mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH zu je 50 % an folgender Gesellschaft beteiligt:
Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“
Aldinger Straße GbR

Eigenkapital zum 31.12.2013	706.099,86 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2013	194.633,85 €

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

Mitglieder der Geschäftsführung:

Andreas Veit

Geschäftsführer, hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Werner Spec, Oberbürgermeister, Vorsitzender

Margit Liepins, kfm. Angestellte, stellv. Vorsitzende

Elga Burkhardt, Hausfrau

Eberhard Daferner, Diakon

Roland Glasbrenner, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Peter Griesmaier, Sonderschulrektor

Dr. Volker Heer, Dipl.-Volkswirt

Ulrich Kiedaisch, Stadtkämmerer

Anita Klett-Heuchert, Kunsterzieherin

Elke Kreiser, Industriekauffrau

Frank Rebholz, Ltd. Polizeidirektor

Helga Schneller, Bankkauffrau

Dr. Heinz-Werner Schulte, Sparkassendirektor

Ralf Siegmund, Textilbetriebswirt

Edith Habertzeth-Grau, Versicherungskauffrau

Ludwigsburg, den 31. März 2014

Die Geschäftsführung

Andreas Veit

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das

wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 17. April 2014

vbw

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

Beck
Wirtschaftsprüfer

Vogel
Wirtschaftsprüfer



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung stets zeitnah und umfassend über alle wichtigen Geschäftsvorgänge informiert. Er hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung der Geschäftsführung, erfüllt. In insgesamt sechs Sitzungen, davon eine gemeinsam mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Gegenstand der Beratungen waren vor allem die investiven Projekte der Gesellschaft. Hierzu gehörte der Ankauf der 312 BIMA-Wohnungen und acht gewerblichen Einheiten in Grünbühl, der Erwerb des DRK-Gebäudes in der Alt-Württemberg-Allee 41 und Teilflächen des Kleeblattgebäudes in der Alt-Württemberg-Allee 4.

Durch den Beschluss zum Ausbau des Dachgeschosses im Jägerhofpalais können weitere attraktive Büroräume in einem äußerst repräsentativen Gebäude in bester innenstadtnaher Lage angeboten werden.

Mit dem Verkauf des Areals Schlossstraße 27–31 an die Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH werden die Ziele einer adäquaten Sanierung der historischen Gebäude gegenüber dem Schloss vollumfänglich erreicht und das Stadtbild positiv verändert.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., geprüft. Bei der Prüfung wurden auftragsgemäß



Werner Spec

Oberbürgermeister, Vorsitzender

die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsatzgesetzes 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 8. Juli 2014 beraten und beschlossen. Im Namen des Aufsichtsrates danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WBL für ihren engagierten Einsatz, ohne den dieses erfolgreiche Jubiläums-Geschäftsjahr 2013 nicht möglich gewesen wäre. Der Dank gilt gleichermaßen der Geschäftsleitung, die das Unternehmen erfolgreich geführt und strategisch klug weiterentwickelt hat. Das große Engagement, die Kreativität und der Teamgeist bilden die Basis für den Erfolg des Unternehmens. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für ihren Einsatz, die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Ludwigsburg, den 9. Juli 2014

Werner Spec

Oberbürgermeister, Vorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

Andreas Veit (V.i.S.d.P.), Ralf Ramelsberger,
Sabrina Bleher, Rita Falkenburg

Konzeption und Gestaltung

Gerhard Baumann GmbH & Co. KG,
Ludwigsburg

Fotos/Bilder

WBL, shutterstock, Thinkstock – Fotograf: ppart,
Landesmuseum für Kunst und Kulturgeschichte Olden-
burg – Fotograf: Sven Adelaide, Riemann Aero-Photo

Druck, Auflage 300

Ungeheuer & Ulmer, Ludwigsburg

Papier

LuxoSatin, FSC-Zertifiziert

Stand

Juli 2014



WIR SCHAFFEN RÄUME

seit über 60 Jahren.



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg

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

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

