



**WIR
BIETEN
GÜNSTIGE MIETEN**

Und erfüllen unseren Sozialauftrag.

KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

SITZ

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg
Telefon: (07141) 910-3800
Telefax: (07141) 910-3890
Mail: info@wb-lb.de
Web: www.wb-lb.de
www.wbl-hausverwaltung.de
www.cube11.de
www.fmz.de

GRÜNDUNG

21. Januar 1953

STAMMKAPITAL

41.000.000,00 €

GESELLSCHAFTER

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

MITGLIEDSCHAFTEN



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



Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), Stuttgart



Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, Heidelberg



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



Verein Ludwigsburger Energieagentur LEA e. V.
Energieagentur im Landkreis Ludwigsburg

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	4
FAIR UND BEZAHLBAR FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN.	
WIR VERMIETEN, BAUEN UND ENTWICKELN WOHNRAUM.	5
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT	9
EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2019	10
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	
A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT	11
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	11
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	11
2. GESCHÄFTSVERLAUF	13
2.1 Bautätigkeit	13
2.1.1 Anlagevermögen	13
2.1.2 Umlaufvermögen	14
2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße	14
2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten	14
2.2.1 Bestände	14
2.2.2 Vermietungsstatus	15
2.3 Interessentendatei	15
2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	15
2.5 Verwaltungstätigkeiten	15
3. LAGE DER GESELLSCHAFT	16
3.1 Ertragslage	16
3.2 Finanzlage	17
3.3 Vermögenslage	18
4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	19
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	20
1. PROGNOSEBERICHT	20
2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	20
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	23

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019	24
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	26
ANHANG	27
A. ALLGEMEINE ANGABEN	27
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	27
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	28
D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	32
E. SONSTIGE ANGABEN	32
F. ORGANMITGLIEDER	34
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	35
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	38
DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	39
IMPRESSUM	40

VORWORT



Andreas Veit
Geschäftsführer
Vorsitzender



Konrad Seigfried
Geschäftsführer

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

mit unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2019 können wir – wie auch in den letzten Jahren – eine geordnete Finanz- und Vermögenslage sowie eine positive Bilanz vorlegen. Auch wenn sich finanzierbares Bauen und bezahlbares Wohnen zurzeit nicht einfach gestalten, bleiben wir unermüdlich am Ball. Als kommunales Wohnungsunternehmen stellen wir uns den aktuellen und kommenden Herausforderungen. Wir werden weiterhin verantwortungsbewusst, vorausschauend und umsichtig handeln sowie unseren Sozialauftrag bestmöglich erfüllen.

Der Rückblick auf das Jahr 2019 hat viele Facetten: Fünf Punkthäuser mit 60 Wohnungen in der Caerphillystraße sind fertiggestellt und wurden von Mietern und Eigentümern bezogen. Dieses ausgesprochen nachhaltige Projekt erhielt 2019 zwei Auszeichnungen: Unter besonderer Hervorhebung des innovativen Finanzierungskonzeptes verlieh der immobilienwirtschaftliche Verband für die Metropolregion Stuttgart (IWS) im November den IWS ImmobilienAward für herausragende Immobilien in der Metropolregion. Die Architektenkammer Baden-Württemberg zeichnete dasselbe Gebäude-Ensemble für „Beispielhaftes Bauen“ aus.

Diese Auszeichnung erhielt auch der erste, im Jahr 2017 fertiggestellte CUBE 11 in der Brucknerstraße. Inzwischen haben wir für die Stadt und den Landkreis Ludwigsburg sowie für die Evangelische Hochschule auf der Karlshöhe in kurzer Bauzeit weitere nachhaltige und energieeffiziente CUBEs gebaut und dabei das Konzept der modularen Bauweise für verschiedenste Anwendungen erweitert. Vom Studierendenwohnheim über Schulungsgebäude bis hin zum modernen Office-Betrieb sind unsere multifunktional nutzbaren Würfel ein echtes Erfolgsmodell.

Weitere Highlights betreffen unsere beiden laufenden Quartiersentwicklungen in der Stadt. Zum Auftakt der Umgestaltung mit insgesamt 420 Neubauwohnungen in Grünbühl fand im September die feierliche Grundsteinlegung für das neue Quartier Grünbühl.*living* statt. Und im Dezember ermöglichten wir Interessierten eine letzte öffentliche Besichtigung der Jägerhofkaserne, bevor das Kasernengelände in den nächsten Jahren zum JägerhofQuartier mit circa 160 neuen Wohnungen, Gewerbeflächen und einer Kindertageseinrichtung umgestaltet wird.

Sowohl das gute Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres als auch die Durchführung unserer laufenden und in Planung befindlichen Projekte wären nicht möglich ohne das hohe Engagement und die hervorragende Leistung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen allen gelten unser Dank und unsere Anerkennung.

Herzlichst

FAIR UND BEZAHLBAR FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN. WIR VERMIETEN, BAUEN UND ENTWICKELN WOHNRAUM.

Am 31. August 2019 trat der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg in Kraft. Für die folgenden zwei Jahre soll er einen Überblick über das aktuelle Mietniveau geben sowie Mietern und Vermietern Orientierung und Transparenz in der Mietpreisgestaltung bieten. Erstellt wurde der Mietspiegel auf Basis der Daten von Mietverträgen, die in den letzten vier Jahren vereinbart wurden. Die Analyse ergab einen durchschnittlichen Preis, der über alle Wohnungsgrößen hinweg im Jahr 2019 bei 9,13 €/m² lag. Zum Erscheinungszeitpunkt des Mietspiegels vermeldete die Internetplattform Immoscout24 ein durchschnittliches Angebot von 11,21 €/m². Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) verzeichnete gleichzeitig – gesehen auf den Gesamtbestand von rund 2.200 Wohnungen – einen Mietpreis von 7,11 €/m², im Segment des öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnraums sogar nur 5,94 €/m².

Der Vergleich legt offen, dass wir als kommunales Unternehmen sowohl mit unseren durchschnittlichen Mieten als auch besonders im preisgedämpften Segment sehr deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und erst recht unter der erzielbaren Marktmiete liegen. Wir sprechen also nicht nur über bezahlbaren Wohnraum, wir haben ihn de facto. Schon mit diesen günstigen Mieten erfüllen wir einen wichtigen Teil unseres Sozialauftrags. Hinzu kommt, dass wir trotz anhaltend schwieriger Herausforderungen und Bedingungen – wie zum Beispiel durch Mangel an Bauplätzen und Handwerkern, durch enorm gestiegene Baukosten sowie durch lange Genehmigungsverfahren und Nachbarschaftseinsprüche – in den letzten Jahren nachhaltig den größten Neubauumfang seit den Zeiten unserer Gründung erfolgreich realisieren.

Große Herausforderungen: Bauland und Baukosten

Trotz intensiver Neubautätigkeit ist die Lage am Wohnungsmarkt seit vielen Jahren unverändert angespannt. Mit dem kontinuierlichen Wachstum der Stadt Ludwigsburg ist vor allem die Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum sehr hoch. Allein die Interessentendatei für Wohnungsgesuche bei

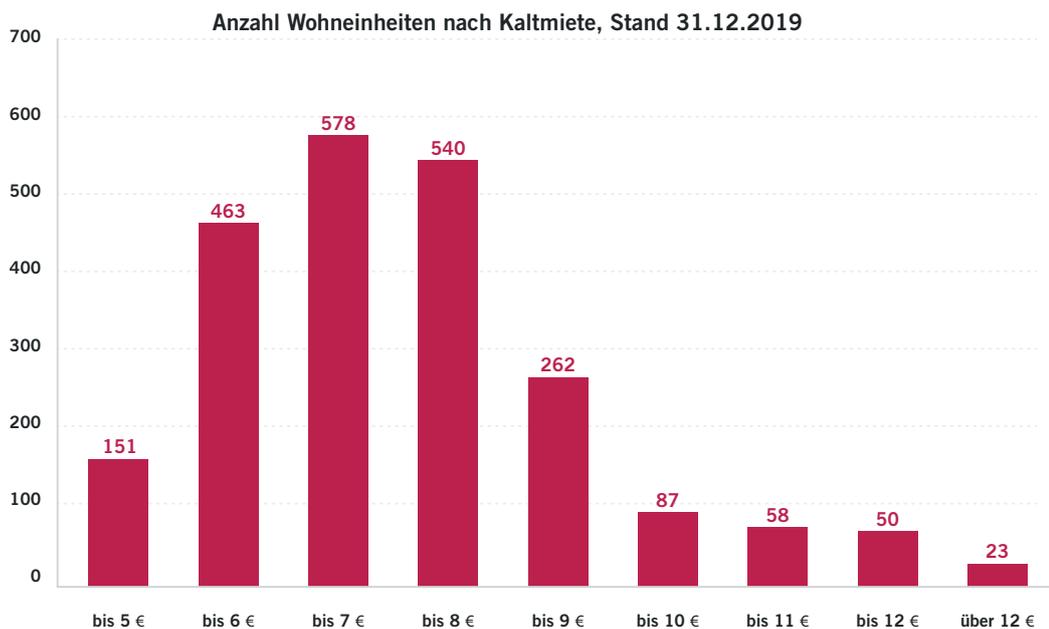
der WBL stieg von 1.490 Anfragen im Jahr 2018 auf 1.749 Mietgesuche bis zum 31. Dezember 2019.

Als der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg 2015 seine große Baulandoffensive beschloss, wurden die Weichen für die Erschließung von acht Neubaugebieten innerhalb der Stadtgrenzen gestellt. Ein gutes und wichtiges Signal, doch die Umsetzung braucht einen langen Atem. Nur im Baugebiet Muldenäcker liefen im Berichtszeitraum bereits Neubaumaßnahmen, im Gebiet Schauinsland wird die Bautätigkeit voraussichtlich im erst laufenden Jahr 2020 beginnen.

Aufgrund der mangelnden Baugrundstücke ist die innerstädtische Nachverdichtung ein sinnvoller Weg zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum. Bei der WBL prüfen wir unsere Bestandsgebäude grundsätzlich auf diese Möglichkeit und schaffen bei Abriss und Neubau – zum Beispiel in der Heinrich-Schweitzer-Straße – stets mehr Wohnraum als vorher zur Verfügung stand. Auch durch Aufstockung von Bestandsgebäuden – beispielsweise in der Adalbert-Stifter-Straße – gewinnen wir neue, moderne und auch geförderte Wohnungen. Doch solche Bauprojekte verzögern sich nicht selten durch Einsprüche der angrenzenden Nachbarschaft. Dabei verlängert sich nicht nur die Zeit bis zur Fertigstellung, sondern auch die Kosten für solche Projekte erhöhen sich.

Unverändert sorgen die immens gestiegenen Bau- und Baunebenkosten dafür, dass es immer schwieriger wird, guten und günstigen Wohnraum herzustellen. Das liegt zum einen





an der permanenten Überlastung der Handwerksbetriebe, die seit Langem unter einem dramatischen Fachkräftemangel leiden. Zum anderen verteuert die ungebrochen stabile bis steigende Nachfrage von Bauleistungen das Angebot. Wie sich diese Situation im laufenden Jahr infolge der Corona-Pandemie verändert, ist derzeit nicht absehbar. Eine Antwort auf diese Problematik ist die Entwicklung und Umsetzung unserer modularen Bauweise CUBE 11, die mittlerweile nicht nur zahlreiche Auszeichnungen erhielt, sondern in mehreren Stadtteilen Ludwigsburgs modernen, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum bietet.

Weitere Hemmnisse für ein zügiges Vorankommen von Wohnungsbaumaßnahmen sind gesetzliche Vorgaben wie Landesbauordnung, Energieeinsparverordnung oder Artenschutz. Im Gegensatz dazu hat sich die öffentliche Förderung seit 2017 durch neue Förderprogramme wieder deutlich verbessert. Dennoch werden sich die jahrzehntelangen Versäumnisse in diesem Bereich auch künftig auswirken. Doch bereits lange vor der Erholung der öffentlichen Förderkulisse haben wir mit „Fair Wohnen“ ein eigenständiges, tragfähiges Modell geschaffen, um finanzierbaren Mietwohnungsneubau zu realisieren. Mittlerweile wenden wir beide Möglichkeiten zur Generierung von bezahlbaren Wohnungen an. Für das Berichtsjahr beträgt die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten 7,76 €/m².

Fakt ist: Obwohl wir etliche Herausforderungen an unterschiedlichen Stellen zu meistern haben: **Die Wohnungsbau Ludwigsburg baut. Wir schaffen Räume.**

Lichtblicke für Mieter: Offensiver Wohnbau

Der Baulandoffensive der Stadt Ludwigsburg folgte im Jahr 2017 mit einer geplanten Investition von 35 Millionen Euro eine Wohnbauoffensive der WBL. Damals prognostizierten wir den Baustart von 170 Neubauwohnungen noch im gleichen Jahr. Zwar sorgten die im letzten Kapitel beschriebenen Hemmnisse dafür, dass wir nicht alle Bauten in diesem Zeitraum beginnen konnten, doch inzwischen sind die Neubauten bereits bewohnt oder werden im Laufe des Jahres 2020 fertiggestellt.

2019 wurden 60 Wohnungen in der Caerphillystraße im Südwesten Sonnenbergs übergeben. Zehn Mietwohnungen sind öffentlich gefördert, die günstigste Miete liegt bei 7,75 €/m² und bewegt sich damit aufgrund unseres Renditeverzichts deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auch die 32 „Fair Wohnen“-Wohnungen werden vergleichsweise günstig vermietet. Möglich wird dieses Modell, weil die Verkaufserlöse der 18 Eigentumswohnungen in die bezahlbaren Mieten reinvestiert werden. Die fünf Punkthäuser erhielten – neben zwei renommierten Auszeichnungen – vor Kurzem nach Erfüllung strenger ökologischer und soziokultureller Kriterien das angestrebte NaWoh-Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen.

Ein Gebäude in der Adalbert-Stifter-Straße wurde aufgestockt, seit Februar 2020 wohnen Mieter in den fünf neuen Wohnungen. Das zweite Aufstockungsprojekt mit fünf Wohnungen in der Enzstraße in Pflugfelden kann wegen des Einspruchs von Angrenzern erst in 2021 umgesetzt werden.

Die 50 Mietwohnungen in der Heinrich-Schweitzer-Straße werden im Laufe des Jahres 2020 fertiggestellt. Aufgrund von Nachbarschaftseinsparungen konnten die beiden Gebäude nicht in einem Zuge realisiert werden, sodass die ersten 25 Einheiten im Juni übergeben wurden, während der zweite Bauabschnitt im Herbst bezugsfertig sein wird. 32 Einfachwohnungen mit niedrigem Standard haben wir an dieser Stelle abgerissen und durch zwei moderne Gebäude im KfW 55-Standard mit 50 Wohnungen ersetzt, 23 davon sind öffentlich gefördert. In diesem Ensemble beginnen die Mieten bei 8,00 €/m², obwohl hier die ortsübliche Vergleichsmiete nach Landeswohnraumförderungsgesetz 9,20 €/m² ermöglicht hätte. Frei vermietet wären bis zu 15 €/m² zu erzielen gewesen. In diesem Fall liegen wir also noch mal 15 Prozent unter der förderfähigen Miete, auch deshalb, weil das Grundstück sich bereits im Besitz der WBL befand und kein kostenintensiver Erwerb der Baufläche nötig war.

Römerau 9–11 lautet die Adresse der 23 in diesem Sommer bezugsfertigen Wohnungen, die auf dem ersten realisierten Neubaugebiet der städtischen Baulandoffensive gebaut wurden. Im Muldenacker erfolgte die Grundsteinlegung 2018 gemeinsam mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau, die hier 42 Wohnungen baut. Neun unserer 23 Wohnungen sind nach dem Landeswohnraumförderprogramm für 30 Jahre öffentlich gefördert. Auch hier unterschreitet der Quadratmeterpreis von 8,50 € die erzielbare gesetzliche Miete von 9,00 €/m², wir verzichten an dieser Stelle freiwillig auf die eigene Rendite. Zudem orientieren sich die 14 frei vermieteten Wohnungen am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie sind damit wesentlich günstiger als die erzielbare Marktmiete.

Auch im Bereich unserer CUBEs ist im Jahr 2019 einiges geschehen. Im April übergaben wir ein dreigliedriges CUBE 11-Ensemble an die Kinder- und Jugendhilfe Karlshöhe. Flexible Apartmentlösungen für 45 Personen, Büros, Besprechungsraum sowie Technik- und Lagerräume bieten Platz für die Nachbetreuung von 30 jungen Erwachsenen mit Fluchthintergrund und 15 Studierende der Evangelischen Hochschule. Ebenfalls im April erfolgte der Spatenstich für einen dreigeschossigen Doppel-CUBE, der als Variante für die gewerbliche Nutzung weiterentwickelt wurde. Damit entstand – auch auf der Karlshöhe – ein hochmodernes Lehr- und Lerngebäude mit einem Reallabor für die Studierenden des Studiengangs Pflege. Noch im Dezember 2019 wurde das Gebäude an

die Evangelische Hochschule übergeben. In dieser weiterentwickelten CUBE_Office-Variante begann im letzten August der Bau von vier CUBEs in der Mörikestraße für die gewerbliche Nutzung. Temporär werden hier nach Fertigstellung 90 Geflüchtete untergebracht, danach steht qualitatvoller Raum für verschiedene gewerbliche Nutzungen von Büros über Praxen bis hin zu Start-up-Unternehmen zur Verfügung.

Nicht zuletzt erfolgte im Frühjahr 2020 der Spatenstich für 21 nach Landeswohnraumprogramm geförderte Mietwohnungen in der Marbacher Straße. Auch diese waren beim Start der WBL-Offensive bereits vorgesehen, aus Gründen des Artenschutzes erfolgten hier jedoch zeitintensive Untersuchungen, bevor der Bau nun beginnen konnte.

Die 2017 gestartete WBL-Offensive findet so im Laufe des Jahres 2020 ihren erfolgreichen Abschluss. Eine beachtliche Leistung, die jedoch vom Umfang der aktuellen Bauaktivitäten noch deutlich übertroffen wird.

Ausblick 2020: Baustart von über 340 Wohnungen

In einem der Neubaugebiete werden wir in diesem Jahr mit Bauarbeiten beginnen. Im Sommer soll der Baustart für 56 Wohnungen im Wohngebiet Schauinsland erfolgen. Neben 15 Eigentumswohnungen entstehen 41 Mietwohnungen, davon 17 nach Landeswohnraumförderung sowie 12 zur Anschlussunterbringung von Geflüchteten.

Gleichzeitig beginnen 2020 die Bauarbeiten im Rahmen der beiden großen Quartiersentwicklungen, die wir in den kommenden Jahren in Ludwigsburg vorantreiben. In Grünbühl, wo nach Abschluss aller Maßnahmen später insgesamt 420 Neubauwohnungen in einem lebendigen Quartier Grünbühl. *living* entstehen werden, hat im Mai 2020 der erste Bauabschnitt begonnen. Gebaut werden zunächst 107 Wohnungen, davon 67 Mietwohnungen, von denen wiederum 38 Einheiten – und damit 35 Prozent der gesamten Maßnahme – öffentlich gefördert werden. Zusätzlich wird in diesem Bauabschnitt eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung entstehen.

Schließlich entwickeln wir die ehemalige Jägerhofkaserne, die wir im Sommer 2019 erworben haben, zum Jägerhof-Quartier. Nach den Abbrucharbeiten im Frühjahr soll der Hochbau im Sommer 2020 beginnen. Im ersten Bauabschnitt entsteht die Tiefgarage für das gesamte Areal und der Innenhof wird mit sechs Punkthäusern bebaut. Insgesamt werden bei diesem Projekt 160 Wohnungen erstellt, davon

SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

LUDWIGSBURGER ENERGIEAGENTUR E.V. – LEA | FRAUEN FÜR FRAUEN E.V. | CAFÉ KARMA
WISSENSZENTRUM ENERGIE DER STADT LUDWIGSBURG | LUDWIGSTAFEL E.V.
FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZU GUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE
CARITAS ZENTRUM | MARKTPLATZFEST LUDWIGSBURG | SEIFENKISTENRENNEN, BÜRGERVEREIN OSSWEIL

KINDER UND JUGENDLICHE

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG | FERIENPASS STADT LUDWIGSBURG
SCHULFRUCHTPROGRAMM HIRSCHBERGSCHULE | VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

MTV 1846 VOLLEYBALL E.V. | RAD-SPORT-CLUB KOMET | 07 SPORTVEREINIGUNG
TV PFLUGFELDEN 1907 E.V. | MHP RIESEN LUDWIGSBURG | SKV EGLOSHEIM E.V.
1. TANZCLUB LUDWIGSBURG | BSG BASKET DAMEN | TV NECKARWEIHINGEN | TSV GRÜNBÜHL
FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E.V. | REIT- UND FAHRVEREIN LUDWIGSBURG

KULTUR

MUSIKVEREIN OSSWEIL E.V. | KSK MUSIC OPEN | ZITHERCLUB OSSWEIL E.V.
OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG | KIESRANZENFEST NECKARWEIHINGEN | FÖRDERVEREIN LUBU BEATZ E.V.
NATURVISION FILMFESTIVAL LUDWIGSBURG | MILITÄRGESCHICHTLICHE GESELLSCHAFT E.V.
LUDWIGSBURGER SCHLOSSFESTSPIELE | FILM & MEDIENFESTIVAL, RAUMWELTEN

Verantwortung leben heißt auch, soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine in der Stadt zu unterstützen. Die Wohnungsbau Ludwigsburg fördert seit Langem engagierte Initiativen, die sich in unterschiedlicher Weise für

das Wohl der Menschen in allen Ludwigsburger Stadtteilen einsetzen und zu einer vielfältigen Stadtkultur beitragen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Förderung von Kinder- und Jugendarbeit.

EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2019



Neue Räume für die Evangelische Hochschule: Im April übergab die WBL ein CUBE 11-Ensemble als Nachbetreuungseinrichtung und Wohnraum für Studierende (Foto links) und im Dezember folgte die Übergabe des Seminar- und Schulungsgebäudes CUBE 11_Office mit Skills Lab.



Neubauaktivitäten: Von mehreren Richtfesten fand eines in der Adalbert-Stifter-Straße für die Aufstockung von fünf Wohnungen in einem Bestandsgebäude statt (links). Und am 17. September 2019 folgte die feierliche Grundsteinlegung für Grünbühl.living.



Mehrfach ausgezeichnet: Für die fünf Punkthäuser in der Caerphilly-Straße erhielt die WBL 2019 eine Auszeichnung für „Beispielhaftes Bauen“ sowie den IWS Immobilienaward.



Laudator Bernd Fleischer (links) lobte das innovative Finanzierungskonzept der WBL. Rechts im Bild: Architekt Frank Maier (ARP).

LAGEBERICHT

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
für das Geschäftsjahr 2019

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg (kurz WBL) ist seit über 65 Jahren ein soziales, modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Ihre Stärken liegen in der Kontinuität und Verlässlichkeit. Zudem leistet sie einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung und versteht sich als Akteur des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts „Chancen für Ludwigsburg“. 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. In den letzten Jahren engagierte sich die WBL zunehmend beim Erwerb und Bau von Flüchtlingsunterkünften. Während der Wohnungsbestand sich auf das Stadtgebiet beschränkt, betreut die WEG-Verwaltung auch Eigentümergemeinschaften im näheren Umkreis.

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, der nachfrageorientierte Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen und 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, das Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“ und der Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes werden auch nicht monetär messbare Mehrwerte im Sinne einer Stadttrendite erzielt. Hierzu gehören auch 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

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2019 um 0,6%. Mit zehn Jahren in Folge ist das die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den zwei vorangegangenen Jahren, 2017 um 2,5% und 2018 um 1,5%, war das BIP deutlich stärker gestiegen. Im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre von plus 1,3% ist die deutsche Wirtschaft schwächer gewachsen.

Wachstumsimpulse kamen vor allem vom Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6% höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5%. Zusammen wuchsen die Konsumausgaben damit stärker als in den beiden Jahren zuvor.

Auch die Bruttoanlageninvestitionen sind kräftig gestiegen. So wurde in Bauten preisbereinigt 3,8% mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit plus 2,7% deutlich über dem Vorjahresniveau. Die Ausrüstungsinvestitionen, hauptsächlich Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, stiegen nur um 0,4%. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageninvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, gingen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 1,7% zurück. Die schwache Industrieproduktion und gestiegene Exporte waren mitverantwortlich für den merklichen Vorratsabbau.

Die staatlichen Haushalte beendeten 2019 nach vorläufigen Berechnungen zum achten Mal in Folge mit einem Überschuss, der mit 49,8 Milliarden Euro nicht ganz an das Rekordergebnis von 62,4 Milliarden Euro im Jahr 2018 heranreicht. Der Bund hatte mit 19,2 Milliarden Euro den größten Anteil am Überschuss, gefolgt von Ländern mit 13,3 Milliarden Euro, Sozialversicherungen mit 10,7 Milliarden Euro und Gemeinden mit 6,6 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2019 eine Überschussquote von 1,5%.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400.000

Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus. Mit rund 203.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei im Süden des Landkreises. Im Bereich Ludwigsburg/Kornwestheim arbeiten rund 56 % der Beschäftigten im Landkreis. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 13 % der Arbeitsplätze entfallen. Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2019 54.770 (Vorjahr 53.818) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Ludwigsburg ist eine pulsierende Stadt mit hoher Lebensqualität. Das gute Arbeits- und Wirtschaftsklima der Region Stuttgart erfährt bundesweite Anerkennung und Ludwigsburg trägt einen wichtigen Teil dazu bei. Große und kleine Unternehmen, mehrere davon weltweit tätig, haben hier ihren Sitz. Gerade durch den Mix aus Weltkonzernen und Kleinbetrieben, Industrie- und Handwerksunternehmen, Dienstleistern und Zulieferern, dem klassischen Gewerbe und Zukunftsbranchen hier vor Ort ergeben sich enorme Synergieeffekte, was die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes stärkt.

Wohnen wird in Deutschland immer teurer. Mehr Neubauten, Mietpreisbremse und weitere Regelungen der Bundesregierung sollen das Wohnen wieder erschwinglicher machen. Laut Mietspiegelindex 2019 von F+B (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg) ist das Mietniveau erneut um 1,8 % gestiegen, aber immerhin 0,4 % weniger als im Vorjahresvergleich. München galt 20 Jahre als die teuerste Stadt. Jetzt stößt Stuttgart die Bayern-Metropole vom Thron. Mieter müssen in Stuttgart durchschnittlich mit 10,41 €/m² Nettokaltmiete rechnen. München liegt mit 9,74 €/m² auf dem sechsten Rang der deutschen Städte und Gemeinden mit über 20.000 Einwohnern. Zum Vergleich liegt der bundesdeutsche Durchschnitt der Städte bei 7,04 €/m². Somit müssen Menschen in Stuttgart 48 % mehr zahlen als der Durchschnitt, was jedoch durch höhere Einkommenschancen teilweise kompensiert werden kann. Besonders teuer im Stuttgarter Raum ist es in Stuttgart (Rang 2), Leinfelden-Echterdingen (Rang 3), Tübingen (Rang 7), Ludwigsburg (Rang 8) und Ditzingen (Rang 10). Rang 1 belegt immer noch die teuerste Münch-

ner Umlandgemeinde Karlsfeld mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,86 €/m². Nicht nur die Stadt Stuttgart legte bei den Mieten zu, auch das gesamte Umland weist ein ähnlich hohes Mietniveau wie München auf. Die ersten zehn Ränge der teuersten Städte verteilen sich hälftig auf diese beiden süddeutschen Regionen.

Immobilien verteuern sich ebenfalls rasant weiter. Laut Statistischem Bundesamt sind die Preise für Häuser und Wohnungen in Deutschland im dritten Quartal 2019 durchschnittlich um 4,9 %, gemessen am Vorjahreszeitraum, gestiegen. Vor allem in den größten sieben deutschen Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf schossen die Preise nach oben. Käufer mussten für Wohnungen 9 % mehr als im dritten Quartal 2018 bezahlen. Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 7,5 % mehr.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % und lagen damit niedriger als im Vorjahr (1,8 %). Die Energieprodukte verteuerten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % nach +4,6 % in 2018. Der geringere Preisanstieg bei Energie resultiert vor allem aus dem Preisrückgang bei Mineralölprodukten (-1,8 %). Dennoch verteuerten sich einige Energieprodukte deutlich wie Erdgas +3,9 % und Strom +3,4 %. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr ebenfalls nur moderat.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN 2019	ÜBERHANG
Caerphillystr. 2–4	WE	2017	42	42	0
Am Sonnenberg 14	TG	2017	42	42	0
	ST	2017	18	18	0
Heinrich-Schweitzer-Str. 22 Steinstraße 2	WE	2019	25	0	25
	TG	2019	25	0	25
Heinrich-Schweitzer-Str. 30 Steinstraße 1	WE	2018	25	0	25
	TG	2018	27	0	27
Römeraue 9 u. 11	WE	2018	23	0	23
	TG	2018	23	0	23
DG-Ausbau Adalbert-Stifter-Str. 19/Frauenried 26	WE	2019	5	0	5
	ST	2019	5	0	5
Theodor-Lorch-Weg/29 UMA 13 Studentenplätze	UMA	2018	1	1	0
	STU	2018	1	1	0
	ST	2018	6	6	0
Mörike Str. 132 u. 134	FL	2019	1	0	1
GESAMT	WE		120	42	78
	TG		117	42	75
	ST		29	24	5
	UMA		1	1	0
	STU		1	1	0
	FL		1	0	1

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

2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	ÜBERGABEN 2019	ÜBERHANG
Caerphillystr. 6–8	WE	2017	18	18	0
	TG	2017	18	18	0
	ST	2017	12	12	0
GESAMT	WE		18	18	0
	TG		18	18	0
	ST		12	12	0

WE = Wohnungen, TG = Tiefgaragenstellplätze, ST = Stellplätze

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Zum Bilanzstichtag waren alle Einheiten verkauft. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2020 eingestellt, für das ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2018	2.158	143.934	141	36.589
Zugänge 2019				
Fertigstellungen	42	3.229	2	2.299
BESTAND AM 31.12.2019	2.200	147.163	143	38.888

Am Sonnenberg 14 und in der Caerphillystraße 2–4 sind 42 Mietwohnungen durch Neubau zugegangen. Bei den zwei gewerblichen Einheiten handelt es sich um Neubauten mit unseren eigenentwickelten CUBEs. So sind im Theodor-Lorch-Weg 16-20 Räumlichkeiten für unbegleitete Minderjährige aus den Flüchtlingsgebieten und für Studenten entstanden. Im Theodor-Lorch-Weg 8 betreibt die Evangelische Hochschule ihr Skills Lab.

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS- UNTERKÜNFTE	m ²
BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2018	0	0	23	8.648
Veränderungen	0	0	0	0
BESTAND AM 31.12.2019	0	0	23	8.648

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2018	9	821	0	0
Zugänge	4	344	0	0
Abgänge	1	126	0	0
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2019	12	1.039	0	0

Zugegangen sind vier Wohnungen in der Caerphillystraße 6–8. Im Sonnenhof 3 wurde ein Pachtverhältnis beendet.

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 149 Mietverträge abgeschlossen. Davon 86 im klassischen Mieterwechsel, 21 für die Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl und 42 Erstvermietungen im Neubau.

Aus dem Gesamtbestand sind 653 Wohnungen (Stand 31.12.2019) an einkommensschwache Haushalte vermietet. Hierin sind sowohl öffentlich oder kommunal geförderte als auch freiwillig durch die WBL subventionierte Wohnungen enthalten. Zudem enthält das „Fair Wohnen“-Modell 112 Wohnungen, von denen im Berichtsjahr 56 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden. Zusätzlich stehen noch knapp 120 Wohnungen aus der Neubegründung von Belegungsrechten zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich so ein Potenzial von derzeit über 880 Wohnungen für den sozialen Bedarf.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2019 bei 7,11 €/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 5,94 €/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 9,13 €/m² der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 7,76 €/m².

2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2019 lagen 1.749 (Vorjahr 1.490) Mietanfragen in der Interessentendatei vor. Die Nachfrage verteilt

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

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Dafür erreichten die Instandhaltungsmaßnahmen ein Volumen von rd. 5,8 Mio. € bzw. 29,68 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Die gesamten Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 5,1 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,7 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Sanitär, Elektro, Maler, Heizung, sonstige technische Anlagen und Bodenbelagsarbeiten mit rd. 4,3 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2019 verwaltete die WBL 50 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.253 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 647 Garagen und 82 Stellplätzen. Zum 31.12.2019 wurden 13 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten für private Eigentümer verwaltet. Die Verwaltung der städtischen Obdachlosenunterkünfte „Riedle“ mit insgesamt fünf Gebäuden und 80 Plätzen sowie ein Gebäude in der „Teinacher Straße“ mit 44 Plätzen wurde ab 01.07.2019 zurück auf die Stadt übertragen.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€
Umsatzerlöse	35.935	24.214
Bestandsveränderungen	-7.930	2.373
Sonstige betriebliche Erträge	318	592
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.456	13.825
Personalaufwand	3.185	2.913
Abschreibungen	3.884	3.752
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.493	1.961
Erträge aus Beteiligungen	0	9
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	29	13
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.675	1.758
Steuern vom Einkommen und Ertrag	770	222
Ergebnis nach Steuern	5.889	2.770

Erlössteigerungen gab es bei der Hausbewirtschaftung (rd. 1.160 T€) und dem Verkauf von Grundstücken (rd. 11.215 T€). Die Betreuungstätigkeit reduzierte sich um rd. 60 T€ und die anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 595 T€.

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

Geringere Erträge aus Vorjahren verminderten hauptsächlich die sonstigen betrieblichen Erträge.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich um rd. 2.370 T€ auf rd. 11.455 T€. Wesentliche Änderungen innerhalb dieser Position ergaben sich bei den Instandhaltungen mit einem Plus von rd. 1.000 T€, den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke mit einem Minus von rd. 3.050 T€ und einem Minus von rd. 345 T€ bei den anderen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen. Die Personalkosten veränderten sich von 2.913 T€ auf 3.185 T€, was der Anpassung des Personalbestandes an den erhöhten Aufgabenumfang der WBL, tariflichen Erhöhungen und sonstigen Gehaltsanpassungen entspricht.

Der Anstieg der Abschreibungen 2019 auf 3.884 T€ resultiert hauptsächlich aus dem Neubau von 42 Mietwohnungen und dem Neubau (drei Cubes) für Studenten und unbegleitete Minderjährige.

Im Berichtsjahr sind keine Abbruchkosten angefallen, was im Wesentlichen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1.493 T€ sinken ließ.

Die Tilgungen waren 2019 um rd. 850 T€ höher als die Neuvaluierungen. Dies und die positive Auswirkung von zwei

Prolongationen 2018 reduzierten die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf 1.675 T€.

Der erreichte Jahresüberschuss 2019 von 5.375 T€ liegt um rd. 1.730 T€ über dem Planansatz. Im Plan-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Die wesentlichen positiven Abweichungen mit plus 2.105 T€ ergaben sich aus den Mieterlösen, den Erlösschmälerungen, dem Bauträgergeschäft, den Instandhaltungskosten, den Personalkosten und den Zinsaufwendungen. Höhere Steuern vom Einkommen und vom Ertrag einschließlich Rückstellungen aus der Betriebsprüfung minderten die positiven Effekte um rd. 495 T€.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2019 T€	2018 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.706	9.949
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	11	126
Auszahlungen (–) für Investitionen ins Anlagevermögen	–23.638	–17.189
Erhaltene Zinsen	16	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–23.611	–17.054
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.642	20.787
Planmäßige Tilgungen (–)	–4.853	–3.586
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (–)	–637	–8.000
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	–210	–120
Gezahlte Zinsen	–1.673	–1.731
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–2.731	7.350
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–8.636	245
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.058	8.813
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	422	9.058

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 51,99 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,1 %. Höhere Gewinne aus dem Umlaufvermögen, gestiegene Abschreibungen, Zugänge bei den Belegungsrechten, geringere Forderungen und höhere Verbindlichkeiten bei den Lieferungen und Leistungen und Steuern steigerten den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 17.706 T€. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,2 (Verschuldungsgrad).

Die Investitionen in das Anlagevermögen bestehen größtenteils aus der Neubautätigkeit wie unter Punkt 2.1.1 dargestellt. Hinzu kommt der Ausbau eines gewerblichen Objektes. Für die Bauvorbereitung verschiedener Objekte wurden weitere Investitionen getätigt. Günstige Zinskonditionen und Zuschüsse

aus Landeswohnraumfördermitteln machten es möglich, diese Investitionen mit einem hohen Anteil an langfristigen Darlehen und den Rest mit Eigenmitteln zu finanzieren.

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

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	202.362 T€	200.923 T€	183.697 T€	169.038 T€
Anlagevermögen	195.923 T€	176.165 T€	162.844 T€	151.843 T€
Umlaufvermögen	6.328 T€	24.647 T€	20.739 T€	17.074 T€
Eigenkapital	105.203 T€	99.828 T€	97.544 T€	95.238 T€
Verbindlichkeiten	91.010 T€	96.835 T€	84.034 T€	71.763 T€
Flüssige Mittel	422 T€	9.058 T€	8.813 T€	10.643 T€
Eigenkapitalquote	51,99 %	49,68 %	53,1 %	56,3 %

Abschreibungen in Höhe von rd. 3.884 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von plus rd. 23.642 T€ erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen (rd. 3.536 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 403 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 1.882 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 422 T€) zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 115 T€, die der anderen Kreditgeber reduzierten sich durch planmäßige Tilgung um rd. 1.175 T€.

Auf Grund der Verkäufe aus dem Umlaufvermögen nahmen die erhaltenen Anzahlungen um rd. 6.295 T€ ab. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen hingegen um rd. 930 T€ zu.

Geringere Verbindlichkeiten und eine Erhöhung des Eigenkapitals ließen die Eigenkapitalquote auf 51,99 % ansteigen. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2019	2018
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,5	2,0
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	5,1	2,3
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,7	1,1
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	96,8	87,7
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,1	12,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	39,3	40,2
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	1,9	1,8
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	36,7	31,0
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	9,3	10,3
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	29,68	25,31
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,4	3,6
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	3,9	4,1

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Über ein Jahrzehnt nach der Weltfinanzkrise hat sich das Coronavirus als der Schwarze Schwan entpuppt, den niemand auf der Agenda hatte.

Die Auswirkungen der Pandemie berühren die chinesische Wirtschaft, die Weltwirtschaft und natürlich auch Deutschland. Nach einer neuen Berechnung des Wirtschaftsforschungsinstituts IfW in Kiel könnte das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) als Folge der Viruskrise um bis zu 9 % zurückgehen. Damit droht der Konjunktur ein ähnlicher Kollaps, wie es in Friedenszeiten zuletzt zu Beginn der Weltwirtschaftskrise Anfang der 1930er-Jahre der Fall war. Der scharfe Rückgang ist aus Sicht des IfW Kiel eine unweigerliche Folge der einzigartigen ökonomischen Vollbremsung und der umfassenden Abschottung, die ihrerseits der Eindämmung der Corona-Pandemie dienen.

Der Einbruch der Börsenkurse und das Zurückfahren von Produktionsprozessen erfolge viel rasanter als während der durch die globale Finanzkrise ausgelösten Rezession 2008/2009. Allerdings stünden die Chancen gut, rascher wieder aus dem Produktionstal herauszukommen.

Den Wissenschaftlern zufolge besteht das positive Szenario darin, dass die derzeitige Stresssituation lediglich bis Ende April andauert und sich die Lage dann ab Mai allmählich entspannt. In diesem Fall würde die Wertschöpfung von Europas größter Volkswirtschaft wohl um 150 Milliarden Euro sinken. Beim BIP liefe das 2020 auf ein Minus von 4,5 % hinaus.

Ob der „Lockdown“, die Schließung von Fabriken und Geschäften sowie das Einfrieren fast aller übrigen Wirtschaftsaktivitäten, allerdings wirklich schon im Mai beendet werden kann, ist offen. „Setzt die Erholung erst drei Monate später im August ein, würde das deutsche BIP um 8,7 % fallen“, heißt es in einer Einschätzung des IfW weiter.

Nach Einschätzungen von Ökonomen könnte die Coronakrise den Immobilienboom stoppen und den Anstieg der Mieten und Immobilienpreise dämpfen. Der Grund: Besichtigungen finden kaum statt, und viele Käufer halten sich zurück, weil sie um ihre Jobs bangen oder schrumpfende Einkommen erwarten. Insofern wird sich der Immobilienmarkt nicht dem Einbruch der Wirtschaft entziehen können.

Trotz dieser widrigen Rahmenbedingung wird die WBL mit dem geplanten Neubauvolumen von über 800 Wohnungen in den nächsten Jahren versuchen, alle Register zu ziehen, um den zunehmend angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg im

Rahmen der Möglichkeiten zu entlasten. Unterschiedliche Wohnformen mit einem Mix aus bezahlbaren bzw. preisgedämpften und frei finanzierten Wohnungen sollen so entstehen. Die Erlöse der dabei eingebundenen Eigentumswohnungen sind unabdingbar bei der Finanzierung und zudem gleichwertiger Bestandteil einer ausgewogenen soziokulturellen Mischung in den Stadtteilen.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2020 hat ein Investitionsvolumen von rund 54,3 Mio. €. Diese und folgende Investitionen in ähnlichem Umfang sind die Basis für das große Engagement der WBL in den Neubau von dringend benötigtem Wohnraum in Ludwigsburg. Ein beachtlicher Teil davon wird preisgedämpft über die Landeswohnraumförderung und durch unser weiterentwickeltes „Fair Wohnen“-Modell zur Miete angeboten. Enthalten sind auch Neubauten zur Nachfolgeunterbringung von Flüchtlingen, Modelle zum betreuten bzw. ambulanten Wohnen, Kindergärten und ein Cube-Projekt, das von einer Hochschule langfristig angemietet wird.

Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von 3,5 Mio. €. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 22,5 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2020 von rund 1,4 Mio. € aus.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Chancen und Risiken sind Bestandteil unternehmerischen Handelns. Das Risikomanagementsystem kann die Risiken nicht vermeiden, es hilft aber bei deren Identifizierung und Steuerung. Die wesentlichen Sicherungselemente der WBL sind dabei der fünfjährige Wirtschafts- und Finanzplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Regelmäßige Jourfix-Termine auf allen Unternehmensebenen gewährleisten, dass der Geschäftsführung absehbare negative Einflüsse rechtzeitig kommuniziert werden. Monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und sofern nötig, auch der einzelnen Objekte, runden das Risikomanagementsystem der WBL ab.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

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

Hausbewirtschaftung

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

Das Facility Management des eigenen Wohnungsbestandes ist einer Vielzahl von Risiken, wie zum Beispiel Mieterinsolvenzen, Leerstände und das Überschreiten von geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, ausgesetzt. Zudem haben eine abnehmende Nachfragentwicklung und ein nicht mehr zeitgemäßes Angebot geringere Umsatzerlöse zur Folge.

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

Mit den geplanten Neubaumaßnahmen wird ein erheblicher Anteil an Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm erstellt. Zusammen mit der Fortführung und Neubegründung von Belegungsbindungen im Bestand und der Weiterentwicklung unseres „Fair Wohnen“-Modells wird sich der Bestand an preisgedämpften Wohnungen der WBL auf lange Sicht deutlich erhöhen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der WBL steigt weiterhin an. Die Interessentendatei hat inzwischen einen Stand von rund 1.800 Wohnungssuchenden erreicht, eine Abschwächung der Nachfrage ist mittelfristig nicht zu erwarten. Vor allem Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen haben deutlich zugenommen. Hier nutzen wir die Möglichkeit, im

Rahmen unserer sozialen Verantwortung, mit unserem breit angelegten Wohnungsportfolio, allen Schichten der Bevölkerung ein entsprechendes Wohnungsangebot anbieten zu können. Durch die Coronakrise muss in dieser Sparte mit einer zeitlichen Verschiebung der Mieteinnahmen und einem Anstieg von Forderungsfällen gerechnet werden.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

Allgemeine wirtschaftliche Lage, Standort und variable Mietangebote sowohl in der Fläche als auch im Preis einer Immobilie sind zentrale Indikatoren etwaiger Risiken. Die Bewirtschaftung gewerblicher Flächen ist zudem aufwendiger und das wirtschaftliche Risiko höher als die der reinen Mietverwaltung.

Innerhalb des gewerblichen Portfolios der WBL mit seinen rund 24.000 m² vermietbaren kleinen und großen Flächen haben die ansässigen Firmen einerseits die Möglichkeit zu expandieren, andererseits auch die Chance, ihre Dienstleistungen auf reduzierten Flächen weiterzuführen. Das macht das Angebot flexibler, vermindert das Vermietungsrisiko und führt zu einer engen Kundenbindung. Mit rund 2.000 m² Förderflächen können Existenzgründer zu günstigen Konditionen Büroflächen auf maximal vier Jahre anmieten. Bei Erfolg besteht die Chance, auf Profiflächen zu wechseln. Dies vermindert mögliche Leerstandsrisiken.

Ludwigsburg ist umgeben von einem wirtschaftsstarken Ballungsraum und selbst begehrter Wirtschaftsstandort für weltbekannte Unternehmen sowie für zahlreiche mittelständische und kleinere Betriebe. Die Büroflächen im FMZ haben noch eine positive Auslastung, es gibt derzeit keinen längeren Leerstand. Die Umsatzerlöse unserer Event-Location „Reithaus“ liegen lediglich rund 5 % unter dem Vorjahresergebnis. Aufgrund der Corona-Pandemie muss für 2020 jedoch mit einem drastischen Rückgang der Vermietungsumsätze aus dem Reithaus und den Konferenzräumen gerechnet werden. Inwieweit das auch die Büroflächen betrifft, insbesondere die der Existenzgründer, bleibt abzuwarten. Auf jeden Fall wird es wie in der Sparte Hausbewirtschaftung zu Einnahmenverzögerungen und erhöhten Forderungsausfällen aus möglichen Insolvenzen kommen.

Mit der einzigartigen Lage und dem besonderen Flair des Ensembles „Film- und Medienzentrum“ und dem vor Ort bestehenden Netzwerk von Firmen und Hochschulen ergibt sich ein gewichtiger Standortvorteil. Die hochmoderne Infrastruktur mit Glasfasernetz und das Casino mit einem breiten

Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedenen Veranstaltungen stärken den Standort zusätzlich.

Mietwohnungsbau/Bauträgergeschäft

Das Investitionsvolumen der WBL im Neubau besteht aus Geschosswohnungsbauten mit vereinzelter gewerblicher Nutzung und Kindertagesstätten. Diverse gewerbliche Nutzungen sollen den Bewohnern im betreffenden Quartier bzw. Wohngebiet von Nutzen sein. Damit für einen großen Teil der neu gebauten Mietwohnungen die Mieten fair und bezahlbar werden, sind Erlöse aus dem Bauträgergeschäft notwendig. Weiteres Eigenkapital muss aus der Sparte Hausbewirtschaftung und den gewerblichen Vermietungen generiert werden.

Bei weiter steigenden Baukosten müssen Überlegungen zum aktuell hohen Baustandard der WBL, zur zeitlichen Streckung der Projekte und einem stärkeren Bauträgergeschäft bzw. einer stärkeren Baubetreuung angestellt werden. Auch die sehr niedrige Durchschnittsmiete im Bestand der WBL im Vergleich zum aktuellen Mietspiegel darf dabei nicht außen vor bleiben.

Das von der WBL gemeinsam mit Projektpartnern entwickelte zukunftsweisende Konzept CUBE 11, welches hohe Ansprüche an eine nachhaltige Bauweise erfüllt, wurde zwischenzeitlich für gewerbliche Nutzungen angepasst. Dadurch kann die WBL in kurzer Bauzeit kostengünstige und trotzdem qualitätsvolle Einheiten zur Wohn- oder gewerblichen Nutzung mit einem energieeffizienten Gebäudebetrieb anbieten.

Die entscheidenden Risiken beim Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau liegen in einer negativen Veränderung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie in der Überschreitung von Kostenansätzen und Bauzeiten. Das Kostenrisiko wird mit umfangreichen Vorplanungen minimiert. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass mit dem Bau erst begonnen wird, wenn mindestens 75 % der Gewerke durch Angebotsverhandlungen vorliegen. Wenn möglich, werden Generalunternehmerverträge abgeschlossen, bei denen ein schlüsselfertiger Bau geschuldet wird, was das Kostenrisiko auf ein Minimum reduziert. Ein stringent durchgeführtes Kostencontrolling gibt zusätzliche Sicherheit. Zudem wird im Vorfeld eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Im gesamten Workflow werden Termine, Kosten und Renditen durch die Geschäftsleitung und die verantwortlichen Mitarbeiter der WBL überwacht. Diese Vorgehensweise sichert den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Die Coronakrise trifft auch die Baubranche. Große Baufirmen haben Probleme, da bei Subunternehmen ausländische Arbeitskräfte fehlen und Handwerksbetriebe ihre Mitarbeiter in Kurzarbeit schicken oder gar entlassen müssen, weil das Auftragsvolumen einbricht. Dies könnte eine zeitliche Verschiebung unserer Neubaumaßnahmen auslösen. Ob sich das positiv oder negativ auf die Baukosten auswirkt, kann nicht abgeschätzt werden.

WEG-Verwaltung

Planmäßige Zugänge der nächsten Jahre in diesem Geschäftsbereich stammen aus dem eigenen Bauträgergeschäft, das zur Quersubventionierung der neu erstellten und preisgedämpften Mietwohnungen notwendig ist.

Allgemeine Risiken, die sich aus der Verwaltertätigkeit ergeben können, sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das wesentliche Risiko ist jedoch, dass nach Zeitablauf der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert wird. Die maximale Laufzeit der Verwalterbestellungen beträgt fünf Jahre. Bei allen 13 Gemeinschaften, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten die Verträge verlängert werden. Dies zeigt das Vertrauen und die hohe Zufriedenheit der Eigentümer.

Auch in dieser Sparte könnte es vereinzelt zu verzögerten Hausgeldzahlungen kommen, wobei dies ausschließlich ein Risiko der verwalteten WEG darstellt. Ausfälle bei den Verwaltergebühren sind nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL ist für die künftigen Risiken gut gerüstet. Sie ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie mit hervorragender personeller und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Im Rahmen der kommunalen Struktur übernimmt sie wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus den von der Stadt aufgestellten Masterplänen ergeben.

Für diese komplexen Aufgaben kann sich die WBL auf eine gut ausgebildete, motivierte Belegschaft sowie auf ein gut funktionierendes Netzwerk an Geschäftsbeziehungen zu Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene verlassen.

Die Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 7,11 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 9,13 €/m² liegt. Unsere Kernaufgabe, bezahlbaren Wohnraum zur Ver-

fügung zu stellen, gebietet es, diese Reserve nicht auszuschöpfen. Die überwiegende Zahl unserer Mieter werden ihren Mietverpflichtungen auch in dieser Krise fristgerecht nachkommen und mit denen, die das nicht können, wird die WBL individuelle Lösungen finden.

Bei den gewerblichen Vermietungen im FMZ, vor allem im Eventbereich und der Konferenzraumvermietung, wird es Umsatzrückgänge geben. Bei den dauerhaft vermieteten Büroflächen wird die WBL, wie in der Hausbewirtschaftung, für die in Zahlungsschwierigkeiten gekommenen Mieter eine Lösung suchen. Allerdings liegt das Risiko der Einnahmeverluste hier deutlich höher als in der Wohnungsvermietung.

Im Bauträgergeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine Kaltmiete, die eine angemessene, wenn auch geringe Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich macht. Dies dient im Vorfeld dazu, eventuell nicht verkaufte Einheiten in den Bestand zur Vermietung zu übernehmen. Trotz der immer noch starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen geht die Geschäftsführung davon aus, dass vereinzelt Einheiten in den Bestand übernommen werden müssen. Für die Finanzierung bedeutet das höhere Darlehensaufnahmen, die den Unternehmens-Cashflow mit weiterem Kapitaldienst belasten werden. Positive Auswirkungen werden die höhere Förderung aus dem neuen Landeswohnraumförderprogramm und das historisch günstigste Zinsniveau haben.

Die WEG-Verwaltung wird auch in Zukunft ihren Beitrag zur positiven Unternehmensleistung leisten.

Wie im Vorjahr schon werden die Verfügbarkeit der Handwerker, Baukostenveränderungen und die tatsächlich anfallenden Instandhaltungskosten zentralen Einfluss auf das geplante Jahresergebnis 2020 haben. Hinzu kommen voraussichtlich Umsatzrückgänge im gewerblichen Bereich und insgesamt höhere Forderungsausfälle.

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

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

Entscheidende Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Rund 63 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 2,1 %. Bei den Restlaufzeiten unter zehn Jahren liegt der Zinssatz bei 1,9 %. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei anstehenden Prolongationen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Mit dem Cashflow konnten zu jeder Zeit die planmäßigen Tilgungen erwirtschaftet werden.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg, 27. März 2020

Andreas Veit
Vorsitzender der
Geschäftsführung

Konrad Seigfried
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Immaterielle Anlagewerte und Software	32.047,71	23.628,61
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.468.866,59	99.040.320,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.003.507,35	41.660.510,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.206.642,89	3.050.628,38
4. Bauten auf fremden Grundstücken	12.274.085,29	12.668.692,31
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.272,26	272.242,38
6. Anlagen im Bau	13.152.921,92	17.110.428,74
7. Bauvorbereitungskosten	10.426.237,56	2.338.378,65
	<u>195.890.533,86</u>	<u>176.141.201,37</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.959.047,63
2. Bauvorbereitungskosten	0,00	17.522,62
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	6.148.966,10
4. Unfertige Leistungen	3.536.321,46	3.357.976,83
5. Andere Vorräte	85.188,25	65.379,84
6. Geleistete Anzahlungen	403.250,60	616.697,35
	<u>4.024.760,31</u>	<u>12.165.590,37</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	158.709,43	186.820,70
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	484.302,39	558.996,87
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.329,76	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	93.182,12	1.203.865,78
5. Forderungen gegen Gesellschafter	73.740,16	498.031,59
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.070.349,88	975.784,82
	<u>1.881.613,74</u>	<u>3.423.499,76</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	<u>421.660,40</u>	<u>9.057.794,42</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>111.253,84</u>	<u>111.195,08</u>
Bilanzsumme	<u><u>202.361.869,86</u></u>	<u><u>200.922.909,61</u></u>

Passiva	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €
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	52.378.116,48	50.094.618,88
3. Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	3.016.385,86
IV. Jahresüberschuss	5.375.034,79	2.283.497,60
	<u>105.202.837,13</u>	<u>99.827.802,34</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	555.743,00	204.540,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.229.982,77	1.027.058,85
	<u>1.785.725,77</u>	<u>1.231.598,85</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.744.346,64	68.628.716,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.881.664,80	12.055.263,63
3. Erhaltene Anzahlungen	3.868.502,54	9.777.283,02
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.458.604,64	2.288.693,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.902.249,11	3.972.259,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten	154.219,16	112.534,26
	<u>91.009.586,89</u>	<u>96.834.750,06</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.363.720,07	3.028.758,36
	<u>4.363.720,07</u>	<u>3.028.758,36</u>
Bilanzsumme	<u>202.361.869,86</u>	<u>200.922.909,61</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.486.137,92	20.328.288,14
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.447.774,09	2.233.900,00
c) aus Betreuungstätigkeit	474.950,62	531.883,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	526.554,79	1.119.785,22
	<hr/> 35.935.417,42	<hr/> 24.213.856,69
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-7.929.669,10	2.373.487,08
3. Sonstige betriebliche Erträge	317.682,20	591.979,44
	<hr/> 28.323.430,52	<hr/> 27.179.323,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.911.194,63	8.885.630,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.037.392,19	4.087.572,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	507.614,39	851.867,53
	<hr/> 11.456.201,21	<hr/> 13.825.070,27
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.514.318,40	2.309.496,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	670.861,48	603.402,71
	<hr/> 3.185.179,88	<hr/> 2.912.899,03
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.883.618,78	3.751.963,16
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.493.414,63	1.960.815,47
	<hr/> 8.305.016,02	<hr/> 4.728.575,28
8. Erträge aus Beteiligungen	435,27	8.627,76
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.501,05	13.451,97
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.675.226,27	1.758.337,65
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	770.459,43	221.878,22
12. Ergebnis nach Steuern	<hr/> 5.889.266,64	<hr/> 2.770.439,14
13. Sonstige Steuern	514.231,85	486.941,54
14. Jahresüberschuss	<hr/> 5.375.034,79	<hr/> 2.283.497,60

ANHANG

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
für das Geschäftsjahr 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf 3 bis 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 800,00 € (bis 31.12.2017: 410,00 €) erfolgt im Jahr der Anschaffung.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Dauernde Wertminderungen werden durch entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Maßgebend für den Zeitpunkt der Bilanzierung der Zu- und Abgänge ist der wirtschaftliche Eigentumsübergang.

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

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

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 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 Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, im Geschäftsjahr 2019

	Stand am 01.01.2019 €	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand am 31.12.2019 €
		Zugänge €	Umbuchungen €	Umgliederungen €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Immaterielle Anlagewerte und Software	283.833,75	22.881,90	0,00	0,00	0,00	306.715,65
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.637.359,13	813.565,12	11.021.426,77	0,00	8.657,90	162.463.693,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.358.934,68	5.014.423,31	2.268.927,30	0,00	0,00	57.642.285,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.050.628,38	564.399,65	-407.645,30	0,00	739,84	3.206.642,89
4. Bauten auf fremden Grundstücken	15.805.900,06	26.126,15	0,00	0,00	0,00	15.832.026,21
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.090.238,88	200.929,35	0,00	0,00	13.374,07	1.277.794,16
6. Anlagen im Bau	17.110.428,74	8.467.049,61	-12.424.556,43	0,00	0,00	13.152.921,92
7. Bauvorbereitungskosten	2.338.378,65	8.528.488,63	-458.152,34	17.522,62	0,00	10.426.237,56
	240.391.868,52	23.614.981,82	0,00	17.522,62	22.771 81	264.001.601,15
	240.675.702,27	23.637.863,72	0,00	17.522,62*)	22.771 81	264.308.316,80

*) Die Umgliederung i. H. v. insgesamt 17.522,62 € betreffen die Planungskosten für das Projekt (Grünbühl – Kindergarten), die ursprünglich dem Umlaufvermögen unter dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ zugeordnet waren. Im Berichtsjahr wurden die Planungskosten aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgebucht, da das Neubauobjekt, entgegen der bisherigen Planung, dazu bestimmt ist, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen.

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 3.536.321,46 € (Vorjahr 3.357.976,83 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Baukosten (Sonder- und Änderungswünsche), 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	12.364,51	44.920,62
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	572.878,53
Flüssige Mittel	11.565,31	5.478.923,50
Gesamtbetrag	23.929,82	6.096.722,65

Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.740,16	498.031,59

Stand am 01.01.2019 €	Kumulierte Abschreibungen			Stand am 31.12.2019 €	Buchwerte	
	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €		Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €
260.205,14	14.462,80	0,00	0,00	274.667,94	32.047,71	23.628,61
51.597.038,55	2.392.941,41	4.846,57	0,00	53.994.826,53	108.468.866,59	99.040.320,58
8.698.424,35	945.200,16	-4.846,57	0,00	9.638.777,94	48.003.507,35	41.660.510,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.206.642,89	3.050.628,38
3.137.207,75	420.733,17	0,00	0,00	3.557.940,92	12.274.085,29	12.668.692,31
817.996,50	110.281,24	0,00	8.755,84	919.521,90	358.272,26	272.242,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.152.921,92	17.110.428,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.426.237,56	2.338.378,65
64.250.667,15	3.869.155,98	0,00	8.755,84	68.111.067,29	195.890.533,86	176.141.201,37
64.510.872,29	3.883.618,78	0,00	8.755,84	68.385.735,23	195.922.581,57	176.164.829,98

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	853.444,36	742.606,05

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 Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	50.094.618,88	2.283.497,60	0,00	52.378.116,48
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
Gesamtbetrag	55.844.304,74	2.283.497,60	0,00	58.127.802,34

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 910 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 213 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.337.241,35	21.310.011,71
– davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	19.337.241,35	21.310.011,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.881.664,80	12.055.263,63
– davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	10.881.664,80	12.055.263,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	731,64	18.606,30
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	235.882,27	50.305,09
Gesamtbetrag	30.455.520,06	33.434.186,73

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON	
		RESTLAUFZEIT	
	31.12.2019 €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.744.346,64 (68.628.716,25)	3.953.979,90 (3.618.535,06)	15.792.640,82 (15.270.293,32)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.881.664,80 (12.055.263,63)	1.174.497,75 (1.174.655,87)	4.693.762,84 (4.693.762,84)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.868.502,54* (9.777.283,02)*	3.868.502,54* (9.777.283,02)*	0,00* (0,00)*
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.458.604,64 (2.288.693,28)	6.000,00 (36.660,36)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.902.249,11 (3.972.259,62)	4.603.151,95 (3.743.635,42)	299.097,16 (228.624,20)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	154.219,16 (112.534,26)	154.219,16 (112.534,26)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	91.009.586,89 (96.834.750,06)	13.760.351,30 (18.463.303,99)	20.785.500,82 (20.192.680,36)

* nur zur Verrechnung

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	141.513,44	100.905,03
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	12.705,72	11.629,23
Gesamtbetrag	154.219,16	112.534,26

DAVON		
	GESICHERT	
über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
48.997.725,92	8.392.994,77	Bürgschaft
	(9.071.668,04)	Bürgschaft
	59.675.179,36	Grundpfandrecht
(49.739.887,87)	(58.853.458,87)	Grundpfandrecht
5.013.404,21	0,00	Bürgschaft
(6.186.844,92)	(0,00)	Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
(0,00)*	(0,00)*	
2.452.604,64	2.452.604,64	Bürgschaft
(2.252.032,92)	(2.252.032,92)	Bürgschaft
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
56.463.734,77	10.845.599,41	Bürgschaft
	(11.323.700,96)	Bürgschaft
	59.675.179,36	Grundpfandrecht
(58.178.765,71)	(58.853.458,87)	Grundpfandrecht

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 195.745,73 € (Vorjahr 177.395,01 €) enthalten.

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	228,43	9.220,47
Auflösung von Rückstellungen	101.215,06	192.804,99
Auflösung von Wertberichtigungen	48.207,66	54.881,12
Erträge früherer Jahre	116.965,78	277.982,66

Die Erträge aus früheren Jahren umfassen im Wesentlichen Forderungen aus der Umsatzsteuer 2017 mit 61 T€ und einer Weiterberechnung von Projektleistungen in Höhe von 27 T€.

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	19.329,04	34.719,52
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	71.581,99	113.643,45

Zinsen und ähnliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	13.995,81	4.314,00

Im Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ sind periodenfremde Steueraufwendungen in Höhe von 248.293,46 € enthalten. Es handelt sich um Steuernachzahlungen (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) für Vorjahre.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 8.235.000,00 € (Vorjahr 14.706.000,00 €). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.

2. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) 26.069 T€ (Vorjahr 15.313 T€). Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen 2.247 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung, 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, entfallenden Deckungskapital.

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2019 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,40 % Sanierungsgeld und 0,40 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2019 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2019 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt 208 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	23,75	15,50
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4,50	0,00
	<hr/>	<hr/>
	31,25	17,50

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 11.884,20 €.

6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 17.500,00 € (netto). Dieser Betrag wurde für Abschlussprüfungsleistungen erbracht. Hiervon entfallen 16.000,00 € auf Abschlussprüfungsleistungen und 1.500,00 € auf andere Bestätigungsleistungen.

7. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, ist zusammen mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen, zu je 50 % an folgender Gesellschaft beteiligt:

Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße GbR	
Eigenkapital zum 31.12.2019	700.000,00 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2019	1.415,90 €

8. Geschäftsführerbezüge

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

9. Nachtragsbericht

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat Ende Januar 2020 den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die Folgen der Coronakrise werden zu finanziellen Auswirkungen im Geschäftsjahr 2020 führen. Wir verweisen auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt „C. 1. Prognosebericht“ und „C. 2. Chancen- und Risikobericht“. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2019 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft haben sich nicht ereignet.

10. Sitz des Unternehmens

Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg
Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 5.375.034,79 € sollen 594.024,35 € an die Gesellschafter ausgeschüttet werden. Die Ausschüttung an die Stadt Ludwigsburg und die Kreissparkasse Ludwigsburg erfolgt im Verhältnis der Gesellschafteranteile. Der Restbetrag in Höhe von 4.781.010,44 € soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. ORGANMITGLIEDER

Andreas Veit, Vorsitzender der Geschäftsführung
Konrad Seigfried, Geschäftsführer – nebenamtlich –

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner Spec (bis 31.08.2019), Oberbürgermeister, Vorsitzender, Ludwigsburg
Dr. Matthias Knecht (ab 01.09.2019), Oberbürgermeister, Vorsitzender, Ludwigsburg
Maik Stefan Braumann, Architekt, Ludwigsburg
Eberhard Daferner (bis 17.09.2019), Diakon, Ludwigsburg
Claudia Dziubas (bis 17.09.2019), EDV-Support-Mitarbeiterin, Ludwigsburg
Max Girrba (ab 18.09.2019), Student, Bankkaufmann, Ludwigsburg
Armin Haller (bis 17.09.2019), Werbemittelhändler, Ludwigsburg
Frank Handel (ab 18.09.2019), Bauzeichner, Ludwigsburg
Johann Heer, Sonderschullehrer, Ludwigsburg
Sonja Henning (bis 17.09.2019), Sozialpädagogin, Ludwigsburg
Ulrich Kiedaisch (bis 17.09.2019), Stadtkämmerer, Stuttgart
Armin Klotz (ab 18.09.2019), Dipl.-Ingenieur / Freier Architekt, Ludwigsburg
Elke Kreiser (bis 17.09.2019), Industriekauffrau, stellv. Vorsitzende, Ludwigsburg
Margit Liepins, kfm. Angestellte, Ludwigsburg
Volker Lutz (bis 17.09.2019), selbstständiger Konditormeister, Ludwigsburg
Gabriele Moersch, Textiltechnikerin, Ludwigsburg
Gabriele Nießen (ab 18.09.2019), Bürgermeisterin, Oldenburg
Regina Orzechowski (bis 17.09.2019), Angestellte, Ludwigsburg
Bernhard Remmele, Geschäftsführer, Ludwigsburg
Nadja Schmidt (ab 18.09.2019), Gesundheits-Krankenpflegerin, Ludwigsburg
Dr. Heinz-Werner Schulte, Sparkassendirektor, Ludwigsburg
Shoaleh Arezoo (ab 18.09.2019), Dipl.-Sozialpädagogin, stellv. Vorsitzende, Ludwigsburg
Hubertus von Stackelberg (ab 18.09.2019), Professor, Ludwigsburg
Dr. Uschi Traub (ab 18.09.2019), Ärztin, Ludwigsburg

Ludwigsburg, den 27.03.2020

Die Geschäftsführung

Andreas Veit
Geschäftsführer
Vorsitzender

Konrad Seigfried
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

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

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

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

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

Stuttgart, 30. April 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft



gez.

Markus Mock
Wirtschaftsprüfer

gez.

Gerhard Schroeder
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Hervorzuheben sind die Beschlüsse zum Neubau von insgesamt 132 Miet-, Eigentumswohnungen und einer Kindertagesstätte im Gebiet Grünbühl West und in der Heinrich-Schweitzer-Str./Steinstr., ebenso die Dachaufstockung in der Enzstraße mit fünf Wohneinheiten. Für die Anschlussunterbringung von 90 Flüchtlingen wurde die Herstellung von vier CUBEs in der Mörikestraße mit der Option zur gewerblichen Nachnutzung beschlossen. Dem Bebauungskonzept Schauland mit einem Volumen von 56 Wohnungen, davon 12 zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und dem Ankauf der Jägerhofkaserne, wo rd. 150 Wohneinheiten und diverse Gewerbeeinheiten entstehen sollen, wurde ebenfalls zugestimmt. Zusammen aus diesen Beschlüssen ergeben sich rd. 140 Mietwohnungen, die die WBL nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz an Mieter mit geringerem Einkommen anbieten wird.

Für die Bauabschnitte A und B in Grünbühl West wurde die Freigabe einer Planungskonkurrenz erteilt.

Turnusgemäß wurden auch neue Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre 2019 bis 2023 gewählt.

Die Beratungen und Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2020 mit einem Instandhaltungsvolumen von 3.500 T€ und geplanten Investitionen von 54.325 T€ zeigen, dass die Gesellschaft ihren Kurs, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und ausgewogenen Sozialstrukturen in den Neubauprojekten, trotz widriger Rahmenbedingungen konsequent fortsetzen wird.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch die gemäß Aufsichtsratsbeschluss beauftragte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Ebner Stolz GmbH & Co. KG, geprüft.

Bei der Prüfung wurden auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes beachtet. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht, der Bericht der Geschäftsführung und der



Dr. Matthias Knecht

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bericht über die gesetzliche Prüfung wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 30. Juni 2020 beraten und beschlossen.

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende und Oberbürgermeister, Herr Werner Spec, ist nach 16 Jahren zum 31.08.2019 aus den Diensten der Stadt Ludwigsburg ausgeschieden. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Spec für die geleistete Arbeit zum Wohle der Gesellschaft. Für seine persönliche und berufliche Zukunft wünscht ihm der Aufsichtsrat alles Gute und viel Erfolg.

Durch die Kommunalwahlen gab es einen Wechsel von zehn Aufsichtsratsmitgliedern, die ich alle herzlich willkommen heiße. Den langjährigen Aufsichtsratsmitgliedern, die weiterhin im Aufsichtsrat verbleiben, danke ich für die erfolgreiche Arbeit der vergangenen Jahre und freue mich mit der neuen Zusammensetzung in diesem Gremium auf eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mein besonderer Dank gilt meinem Vorgänger Herrn Werner Spec und den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern, die gemeinsam das Unternehmen über viele Jahre mit besonderer Verpflichtung und persönlichem Einsatz eng begleitet und entscheidend durch die entsprechenden Weichenstellungen zur heutigen Leistungsfähigkeit des Unternehmens mit beigetragen haben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsleitung, 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 Erfolg des Unternehmens.

Ludwigsburg, den 1. Juli 2020

Dr. Matthias Knecht

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Ein Jahr mit viel Arbeit und Anstrengungen liegt hinter uns. Das gute Ergebnis zeigt, dass sich der Einsatz gelohnt hat. Alle Teams der WBL haben 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 bedanken wir uns herzlich.

Bedanken möchte sich die Geschäftsführung auch bei den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die fachliche, sachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Der besondere Dank gilt in diesem Jahr dem bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Werner Spec und den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern, die über viele Jahre hinweg in konstruktiver Weise maßgebliche Entscheidungen zur positiven Entwicklung des Unternehmens getroffen haben.

Ebenso möchten wir uns bei allen Geschäftspartnern und Institutionen, aber auch bei Mietern, Wohnungskäufern und Eigentümergemeinschaften für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Herzlichst





IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

Andreas Veit (V. i. S. d. P.), Ralf Ramelsberger,
Carmen Roller, Rita Falkenburg

Konzeption und Gestaltung

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG,
Ludwigsburg

Fotos/Bilder

WBL; Dietmar Strauß, Besigheim; Bürkle Fotografie;
Wolfgang List; Adobe Stock; iStockphoto

Druck, Auflage 300

Ungeheuer & Ulmer, Ludwigsburg

Papier

LuxoSatin, FSC®-zertifiziert

Stand

Juli 2020



WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg

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

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

