

**WIR  
BAUEN  
FÜR MENSCHEN**

Sozial, ökologisch und innovativ.



# KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

## SITZ

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

## GRÜNDUNG

21. Januar 1953

## STAMMKAPITAL

41.000.000,00 €

## GESELLSCHAFTER

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

## MITGLIEDSCHAFTEN



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



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



Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, Heidelberg



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



Ludwigsburger Energieagentur LEA e. V.  
Energieagentur im Landkreis Ludwigsburg



Energetikom  
Energiekompetenz & Ökodesign e. V.

# INHALTSVERZEICHNIS

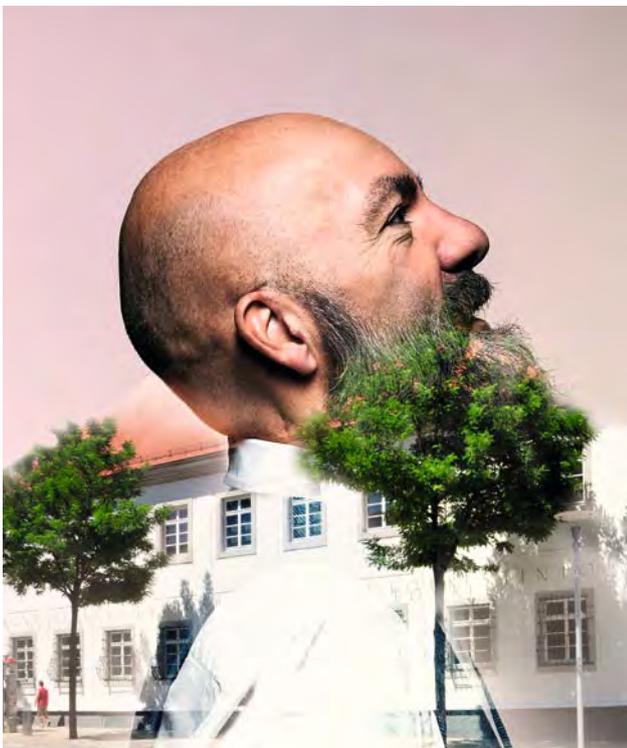
<b>DER WOHNUNGSMARKT BLEIBT ANGESpanNT. UND WO BLEIBEN DIE WOHNUNGSSUCHENDEN?</b> .....	4
<b>VORWORT</b> .....	5
<b>WIR SCHAFFEN BEZAHLBAREN WOHNRAUM MIT INNOVATIVEN IDEEN UND SOZIALER VERANTWORTUNG</b> .....	6
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT .....	9
<b>LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>	
A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT .....	10
B. WIRTSCHAFTSBERICHT .....	10
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN .....	10
2. GESCHÄFTSVERLAUF .....	12
2.1 Bautätigkeit .....	12
2.1.1 Anlagevermögen .....	12
2.1.2 Umlaufvermögen .....	13
2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße .....	13
2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten .....	13
2.2.1 Bestände .....	13
2.2.2 Vermietungsstatus .....	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 .....	21
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN .....	23
<b>BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017</b> .....	24
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	26
<b>DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG</b> .....	27

<b>ANHANG</b> .....	28
A. ALLGEMEINE ANGABEN .....	28
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	28
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	29
D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	32
E. SONSTIGE ANGABEN .....	32
F. ORGANMITGLIEDER.....	33
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	34
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b> .....	35
<b>IMPRESSUM</b> .....	36

## DER WOHNUNGSMARKT BLEIBT ANGESpanNT. UND WO BLEIBEN DIE WOHNUNGSSUCHENDEN?

Ludwigsburg ist ein starker Wirtschaftsstandort. Zudem eine attraktive, blühende Barockstadt mit einem reichen Angebot für die Lebens- und Freizeitgestaltung. Ludwigsburg ist auch einer der bundesweit gefragtesten Wohnstandorte (CAPITAL, Ausgabe Mai/18). Das geht allerdings einher mit einer wachsenden Wohnungsnot, die inzwischen breite Gesellschaftsschichten trifft. Bezahlbarer Wohnraum ist für die Mitte der Gesellschaft und erst recht für Menschen mit niedrigem Einkommen schwer zu finden. Betroffen sind junge und große Familien, Alleinerziehende, Senioren und ganz besonders Menschen mit Migrationshintergrund.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg ist Tag für Tag mit dieser schwierigen Lage und bewegenden Schicksalen von Wohnungssuchenden konfrontiert. Knapp 1.300 Interessenten stehen derzeit auf der Warteliste. Sie müssen mit langen Wartezeiten rechnen. Trotz der 2017 gestarteten Wohnbauoffensive, freiwilliger Mietpreissubventionierung und der inzwischen wieder in Gang gekommenen sozialen Förderung durch das Land Baden-Württemberg ist den vielen wohnungssuchenden Menschen nicht auf die Schnelle zu helfen.



Diese Misere hat zahlreiche Gründe. Zum einen wächst die Stadtbevölkerung kontinuierlich. Lag die Einwohnerzahl 2008 noch bei 85.292, so wohnten Ende 2017 bereits 93.536 Menschen in der Stadt, was einem jährlichen Zuwachs von rund 1.000 Mitbürgern entspricht. Zum anderen beträgt die Fluktuationsquote in den rund 2.300 Wohnungen der WBL derzeit weniger als drei Prozent. Das heißt, pro Jahr werden nur rund 70 Wohnungen frei. Viele in Planung und Bau befindliche Wohnbauprojekte verzögern sich durch lange Genehmigungsverfahren, baurechtliche Auflagen oder Nachbarschaftseinsprüche. Vor allem aber steigen die Baukosten so immens – allein im letzten Jahrzehnt um über 50 Prozent –, dass es immer schwieriger wird, bezahlbare Neubauwohnungen zu erstellen. Zudem haben sich die Grundstückspreise in diesem Zeitraum verdoppelt.

Bei der Wohnungsbau Ludwigsburg begegnen wir diesen komplexen Herausforderungen aktiv und werden unserem Sozialauftrag gerecht. In Ludwigsburg stellen wir den größten Anteil an sozialem oder freiwillig preisreduziertem Wohnraum. Unsere durchschnittlichen Mieten liegen mit nur 6,79 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem Mittelwert des Ludwigsburger Mietspiegels von 8,74 Euro. Auf diese Weise ist unsere soziale Mietpreispolitik zusätzlich eine reale Mietpreisbremse für Ludwigsburg, denn bei der Berechnung des örtlichen Mietspiegels fließen auch unsere preisgünstigen Mieten ein und wirken sich preisdämpfend aus.

Durch aktuelle Maßnahmen wie der Fortführung und Neubegründung von öffentlich geförderten Wohnungen stellt die WBL über 800 Wohnungen für den sozialen Bedarf bereit. Zudem sind bei den im Bau befindlichen und projektierten Neubauvorhaben hohe Anteile an „Fair Wohnen“ und öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen. Auch wenn wir eine ausreichende Wohnraumversorgung in der Stadt nicht alleine bewerkstelligen können, setzen wir uns mit Hochdruck und großem Engagement dafür ein, auch in den nächsten Jahren einen großen Anteil an bezahlbaren Wohnungen zu erstellen.

# VORWORT

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

mit dem Rückblick auf 2017 schauen wir auf ein weiteres, sehr ereignisreiches Jahr zurück. Unser seit 2007 laufendes energetisches Modernisierungsprogramm konnten wir mit Sanierung der Gebäude in der Gerhart-Hauptmann-Straße 2–12 erfolgreich abschließen. 689 Wohnungen in Bestandsgebäuden älteren Baujahres profitieren heute unter anderem von gedämmten Kellerdecken, Dächern und Fassaden. Verbunden mit neuester Heiztechnik bringt das für die Mieter eine erhebliche Energieersparnis und sorgt für eine beachtliche CO<sub>2</sub>-Reduzierung (12,8 Millionen Kilogramm).

Diese Maßnahmen belegen das ganzheitliche und nachhaltige Handeln, das wir bei der Erfüllung unserer Aufgaben stets zugrunde legen. So zum Beispiel auch bei der Entwicklung des Quartiers Grünbühl: Hier haben wir im Oktober eigens ein Projektbüro in der Oderstraße eröffnet, das Mietern, Anwohnern und Interessierten als zentrale Anlaufstelle dient. Neben einer informativen Ausstellung zur Entwicklung des Quartiers kümmert sich unsere Sozialarbeiterin um die Fragen und Anliegen der Stadtteilbewohner und begleitet unsere Mieterinnen und Mieter im Entwicklungsprozess.

Im Juni und im Oktober konnten wir unsere ersten innovativen CUBE 11-Gebäude in nur 3,5-monatiger Bauzeit fertigstellen und an den Landkreis (Brucknerstraße) beziehungsweise die Stadt Ludwigsburg (Bebenhäuser Straße) übergeben. Dieses von uns entwickelte Konzept der seriellen Holzmassivbauweise ist unsere Antwort auf die weiter steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sowie die exorbitant gestiegenen Bau- und Baunebenkosten. Besonders gefreut hat uns deshalb die Verleihung des IWS Immobilien-Awards in der Kategorie Wohnimmobilien, den wir im November in Stuttgart entgegennehmen durften. Eine Fachjury des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V., Verband für die Metropolregion Stuttgart, zeichnet mit diesem Preis vorbildliche Projekte mit hoher Innovationskraft aus, die Maßstäbe für städtebaulich und wirtschaftlich nachhaltige Entwicklungen in qualitätsvoller Architektur setzen.

Zudem stellten wir nach Kernsanierung in einem Gebäude in der Abelstraße fünf Wohnungen fertig, darunter vier nach dem „Fair Wohnen“-Modell sowie eine komplett barrierefreie



*Andreas Veit*  
Geschäftsführer  
Vorsitzender



*Konrad Seigfried*  
Geschäftsführer

Wohnung für Menschen mit Handicap. In Sonnenberg-Südwest erfolgte der Spatenstich für 60 Wohnungen, und auch die Konversion der Jägerhofkaserne nimmt nach der Wettbewerbsentscheidung im Juli 2017 an Fahrt auf.

Unternehmensintern haben wir 2017 viele Prozesse auf modernste Digitaltechnik umgestellt und damit ein effizientes Arbeitsumfeld für die Mitarbeiter geschaffen. Die Digitalisierung wird im laufenden Jahr auch neue Möglichkeiten für unsere Mieter- und Kundenbetreuung eröffnen. Mit der Einrichtung unseres CRM-Kundenportals (Customer Relationship Management) erhalten unsere Mieter unter anderem rund um die Uhr einen passwortgeschützten Onlinezugang.

Erneut legen wir mit diesem Geschäftsbericht eine positive Bilanz mit einer geordneten Finanz- und Vermögenslage vor. Eine Leistung, die angesichts der aktuellen Herausforderungen durchaus beachtlich ist und für die wir uns an dieser Stelle herzlich bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken.

Herzlichst

# WIR SCHAFFEN BEZAHLBAREN WOHNRAUM MIT INNOVATIVEN IDEEN UND SOZIALER VERANTWORTUNG

Seit Jahren ist die zunehmende Wohnungsnot ein drängendes Thema in Ludwigsburg. Obwohl das Problem von der Wohnungsbau Ludwigsburg frühzeitig erkannt und thematisiert wurde, ist eine befriedigende Lösung noch weit entfernt. Und das hat viele Gründe: Ludwigsburg ist aufgrund seiner Wirtschaftskraft ein beliebter Zuzugsort, die Stadtbevölkerung wächst kontinuierlich. Baugrund ist rar und teuer. Die Entwicklung von Neubaugebieten seitens der Stadt ist bereits seit Jahren angelaufen, erfordert jedoch Zeit und einen langen Atem.

Hinzu kommt, dass vor allem bezahlbarer Wohnraum händelringend gebraucht wird. Und zwar in einem solchen Umfang, dass wir als kommunales Unternehmen diesen Bedarf nicht alleine decken können. Der von der Landes- und Bundespolitik viele Jahre vernachlässigte Sozialwohnungsbau hinterlässt hier seine Spuren. Denn mit der Föderalismusreform 2006 hat der Bund die soziale Wohnbauförderung an die Länder delegiert, die diese Aufgabe lange Zeit vernachlässigten beziehungsweise mit ihren gesetzlichen Vorgaben für Bauwillige wenig attraktiv machten. In der Konsequenz wurden seit den 1990er-Jahren nur noch wenige Sozialwohnungen gebaut, und der ältere Bestand fällt sukzessive aus der Belegungsbindung. Folglich klappt eine Riesenlücke zwischen Bedarf und Verfügbarkeit.

Zwar hat die baden-württembergische Landesregierung mit dem Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ den sozialen Wohnungsbau wieder angekurbelt. Dennoch wird es im-

mer schwieriger, kostengünstig zu bauen, und folglich immer schwerer, bezahlbares Wohnen anzubieten. Die Baukosten sind in den letzten zehn Jahren um über 50 Prozent gestiegen, und noch ist kein Ende abzusehen. Fachkräfte am Bau und im Handwerk sind Mangelware, und das kostet die Bauherren immer mehr Geld und auch mehr Zeit.

Dieser Misere stellen wir uns offensiv, schöpfen alle bestehenden Möglichkeiten aus und entwickeln innovative und tragfähige Konzepte, die der Wohnungsnot nachhaltig entgegenwirken. Dabei haben wir gerade 2017 gezeigt, dass es auch in dieser angespannten Lage möglich ist, schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

## Neubegründung und Fortführung von gefördertem Wohnraum

Das im April letzten Jahres in Kraft getretene Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ bietet neue Alternativen zur Schaffung von sozialem Wohnraum. So können jetzt vorhandene Wohnungen nachträglich in öffentlich geförderten Wohnraum umgewandelt werden. Die Voraussetzungen für die sogenannte Neubegründung haben wir umgehend bei unseren Bestandswohnungen geprüft, mit dem Ergebnis, dass 131 Wohnungen in den Stadtteilen Grünbühl, Neckarweihingen, Oßweil, Pflugfelden, Poppenweiler sowie in der Weststadt diese

Anforderungen erfüllen. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die auch bisher schon unter der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten wurden. Der Förderzeitraum beträgt 30 Jahre und bietet den Mietern jetzt langfristige Sicherheit.

Bis Jahresende 2018 läuft bei 141 unserer im Bestand befindlichen Wohnungen die an eine Belegungsbindung gekoppelte Förderung aus. Das neue Förderprogramm erlaubt nun die Fortführung dieser Förderung. Selbstverständlich schöpfen wir diese Möglichkeit voll für die betreffenden Wohnungen aus und erhalten so weitere 30 Jahre lang erschwinglichen Wohnraum für mittlere und geringe Haushaltseinkommen.



Im November 2017 verlieh der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V., Verband für die Metropolregion Stuttgart, den IWS Award in der Kategorie Wohnimmobilien für den CUBE 11.



### **CUBE 11 – seriell bauen, energieeffizient leben, bezahlbar wohnen**

Eine standardisierte Bauweise durch serielle Vorfertigung ist ein guter Ansatz, schnell und günstig Wohnraum herzustellen. Mit dieser Strategie haben wir – eingebunden in das Innovationsnetzwerk Living LaB Ludwigsburg und in der gemeinsamen Konzeption mit dem Stuttgarter Planungsbüro schlude ströhle richter architekten bda – den CUBE 11 entwickelt und 2017 bereits zweimal erfolgreich realisiert. Die Vorteile der würfelförmigen Module mit einer 11x11 Meter großen Grundfläche punkten durch sehr kurze Planungs- und Bauzeiten, die derzeit bei nur dreieinhalb Monaten ab fertiggestellter Kellerdecke liegen. Die serielle Vorfertigung sorgt langfristig für günstige Baukosten, sodass bezahlbarer Wohnraum schnell entstehen kann. Zudem lassen sich die in Holzbauweise erstellten CUBES architektonisch in jede städtebauliche Situation harmonisch einfügen, denn die Fassade kann in unterschiedlichen Varianten – zum Beispiel in Holz oder Putz – ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Wohnqualität lässt die typologisierte und ökologische Bauweise kaum Wünsche offen. Sie erlaubt verschiedenste Grundrissvarianten vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 5-Zimmer-Maisonettewohnung. Die Ausstattung ist gut und bietet besten Komfort, und das effiziente Energiekonzept ist vorbildlich. Nicht umsonst wurde die Projektentwicklung von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V. beraten und unterstützt. Dadurch konnten viele Anregungen in die Planung und Umsetzung der Brucknerstraße und der Bebenhäuser Straße einfließen. Zudem zeichnete der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V., Verband für die Metropolregion Stuttgart, CUBE 11 mit dem Immobilien-Award in der Kategorie Wohnimmobilien aus.

CUBE 11 wurde für gutes und bezahlbares Wohnen der Zukunft entwickelt. Das Konzept überzeugt die Fachwelt. Da die ersten beiden Projekte in Ludwigsburg temporär zur Anschlussunterbringung von geflüchteten Menschen dienen, ist ein kleines Imageproblem entstanden: CUBE 11 wird gleichgesetzt mit Flüchtlingsunterkunft. Doch als solche ist er nicht

konzipiert. Vielmehr birgt diese hochwertige Bauweise große Chancen, der allgemeinen Wohnungsnot entgegenzuwirken, sei es mit bezahlbaren Mietwohnungen, sei es für studentisches Wohnen. Auch gewerbliche Projekte oder Bildungseinrichtungen wie Kitas oder Schulen können in dieser effizienten Bauweise gut umgesetzt werden.

Drei weitere CUBE 11-Gebäude erstellen wir noch 2018 für die Kinder- und Jugendhilfe Karlshöhe für deren „Konzeption inklusives Wohnen im Theodor-Lorch-Weg“. Die Gebäude mit verschiedenen Wohnungs- und Appartement-Lösungen für Wohngemeinschaften sowie Besprechungs-, Büro-, Lager- und Technikräumen dienen temporär als Nachbetreuungseinrichtung für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge und für Studierende der evangelischen Hochschule Ludwigsburg. Nach Ablauf der Unterbringungsnutzung soll das gesamte CUBE-Ensemble von Studierenden genutzt werden.

Speziell zu unseren CUBE 11-Projekten haben wir eine Internetseite – [www.cube11.de](http://www.cube11.de) – eingerichtet.

### **Neubau mit Hochdruck**

Derzeit laufen viele Wohnbauprojekte parallel. Im Juni 2017 erfolgte der Spatenstich für fünf Punkthäuser mit 60 Wohnungen in Sonnenberg-Südwest, die das NaWoh-Qualitätssiegel für nachhaltigen Wohnungsbau erhalten werden. Das Objekt wurde nach einem Bewertungskatalog hinsichtlich der ökologischen, ökonomischen, funktionalen, soziokulturellen und technischen Qualität beschrieben und bewertet und wird nach Abschluss transparent hinsichtlich der Nachhaltigkeit dokumentiert. Die 60 Wohnungen gliedern sich in 42 Mietwohnungen, davon zehn öffentlich gefördert und 32 nach „Fair Wohnen“, sowie 18 Eigentumswohnungen.

Nach dem Abriss von Bestandsgebäuden Anfang des Jahres ist in der Heinrich-Schweitzer-Straße ein Mietwohnungsneubau mit 50 attraktiven Wohnungen geplant.

Baustart 2018 ist ebenfalls für einen Neubau hinter dem ehemaligen Kurhotel in der Marbacher Straße geplant. Hier sollen 21 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Der stadtbildprägende Altbau wird anschließend saniert und wei-

teren Wohnraum bieten. Auch im Baugebiet Muldenäcker wird 2018 mit dem Bau von 23 Mietwohnungen, alle nach dem „Fair Wohnen“-Modell, begonnen.

Unser größtes Projekt – die neue Quartiersgestaltung in Grünbühl West mit insgesamt 420 Wohnungen – wird uns die nächsten Jahre begleiten. Der erste Bauabschnitt mit ca. 110 Wohnungen im südlichen Areal des Quartiers beginnt 2019. Geplant ist eine bedarfsorientierte Aufteilung in Eigentums- und Mietwohnungen, Letztere gesplittet nach „Fair Wohnen“, Sozialwohnungen und regulärer Vermietung. Im Zuge des ersten Bauabschnitts wird zudem eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung erstellt.

Auch die Revitalisierung der Jägerhofkaserne geht nach der Wettbewerbsentscheidung im Juli 2017 zügig voran. Projektieren hier rund 140 neue Wohnungen in bester Innenstadtlage, davon etwa die Hälfte als öffentlich geförderter Wohnraum. Über 50 Millionen Euro werden wir in dieses Projekt investieren, das neben Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft auch Gewerbeflächen, eine Kindertagesstätte, ein Café sowie grüne Innenhöfe mit attraktiven Spiel- und Aufenthaltsflächen bietet. Das Baugesuch soll in diesem Jahr erstellt werden, Baubeginn ist für 2019 vorgesehen.

Im Neubaugebiet Schauinsland in Neckarweihingen werden wir vier Grundstücke erwerben, von denen nach Gemeinderatsbeschluss drei Mietwohnungsneubauten nach „Fair Wohnen“ sowie zwölf Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge entstehen werden. Weitere Projekte – vor allem für den Mietwohnungsbau – befinden sich im Antragsstadium beziehungsweise in der Vorplanung.

### Wir leben unseren Sozialauftrag

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten hat für uns immer höchste Priorität. Doch unser Engagement geht weit darüber hinaus. Bei der Entwicklung von neuen oder der Umgestaltung von bestehenden Stadtquartieren spielen wir eine aktive Rolle bei der Stadtentwicklung. Wir bauen mit an der sozialen Infrastruktur, sei es durch den Bau von Betreuungseinrichtungen wie Kitas und Kindergärten, sei es durch ein Pflegeangebot für hilfsbedürftige Mieter im Stadtteil.

Ein gutes Beispiel für soziale Kompetenz ist das Café KarMa, das sich mit dem Stadtteilbüro Eglosheim in unseren ehemaligen Geschäftsräumen in der Karl-Massa-Straße be-



Für die Unterstützung des Café KarMa erhielt die WBL im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg eine Auszeichnung.

findet und von Beginn an von uns unterstützt wird. Der offene Treffpunkt für Mieter und Stadtteilbewohner bietet abwechslungsreiche und gut frequentierte Angebote für alle Generationen und Nationen. Für die Unterstützung des Café KarMa verliehen uns die Wohlfahrtsverbände Caritas und Diakonie sowie das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2017 im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg (Leistung-Engagement-Anerkennung – LEA) eine Urkunde mit der Auszeichnung „sozial engagiert 2017“, verbunden mit dem Dank für unser gesellschaftliches Engagement.

Selbstverständlich liegen uns auch die historischen Schätze der Stadt am Herzen. So befand sich hinter dem alten Kurhotel in der Marbacher Straße auf der jetzigen Neubaufäche ein über 100-jähriger Holzpavillon, der an den Schwimmverein Ludwigsburg 08 e.V. gespendet wurde und mit finanzieller Unterstützung der WBL und der Stadt Ludwigsburg fachgerecht demontiert und an neuer Stelle wieder aufgebaut wird. Diesen Beitrag zur Heimatpflege leisten wir gerne.

Nicht zuletzt engagieren wir uns durch Sponsoring für zahlreiche Ludwigsburger Vereine und Organisationen, verstärkt im Segment der Kinder- und Jugendarbeit. All diese Beiträge leisten wir über die reine Wohnraumbeschaffung hinaus und erwirtschaften so eine bemerkenswerte Stadtrendite, die zwar nicht finanziell messbar, aber im täglichen Leben der Bürger – wenn auch oft unbewusst – positiv zu spüren ist.

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

## **BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT**

AFRIKA HILFT AFRIKA E.V. LUDWIGSBURG | LUDWIGSBURGER ENERGIEAGENTUR E.V. – LEA  
CAFÉ KARMA | EHRENAMTSMESSE, CARITAS-ZENTRUM LUDWIGSBURG  
WISSENSZENTRUM ENERGIE DER STADT LUDWIGSBURG | LUDWIGSTAFEL E.V.  
MITTAGSTISCH EGLOSHEIM (KATH. KIRCHENGEMEINDE) | MARKTPLATZFEST LUDWIGSBURG  
TREFFPUNKT FÜR INTERKULTURELLE ZUSAMMENARBEIT E.V.  
SEIFENKISTENRENNEN, BÜRGERVEREIN OSSWEIL | INTERKULTURELLES FEST

## **KINDER UND JUGENDLICHE**

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG | FERIENSPASS STADT LUDWIGSBURG  
SCHULFRUCHTPROGRAMM EBERHARD-LUDWIG-SCHULE, HIRSCHBERGSCHULE  
VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG

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

SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG | MTV 1846 VOLLEYBALL E.V.  
TV PFLUGFELDEN 1907 E.V. | 07 SPORTVEREINIGUNG LUDWIGSBURG E.V.  
MHP RIESEN LUDWIGSBURG | SKV EGLOSHEIM E.V.  
SV LUDWIGSBURG-OSSWEIL E.V. | 1. TANZCLUB LUDWIGSBURG | KSV HOHENECK E.V.  
FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E.V.

## **KULTUR**

MUSIKVEREIN OSSWEIL E.V. | KSK MUSIC OPEN | OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG  
KIESRANZENFEST NECKARWEIHINGEN | JAZZ OPEN  
LUDWIGSBURGER KAMMERCHOR (KATH. GESAMTKIRCHENGEMEINDE)  
FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE  
TANZ- UND THEATERWERKSTATT E.V. | NATURVISION FILMFESTIVAL LUDWIGSBURG  
JUGENDMUSIKSCHULE LUDWIGSBURG E.V. | MUSEUMSFREUNDE LUDWIGSBURG E.V.  
SCALA KULTUR GGMBH, NACHT DER INKLUSION

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

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

# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

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

Die Kernaufgabe liegt in der sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbaren Versorgung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Rahmen des strategisch angelegten Portfoliomanagements, besonders unter der Maxime der Bezahlbarkeit, soll dies durch den stetigen Bau von neuen, nachfrageorientierten Miet- und Eigentumswohnungen und die energetische Bestandsmodernisierung erreicht werden. Ein breites Angebot an Serviceleistungen rundet das Unternehmensprofil ab.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen nach dem eigenentwickelten „Fair Wohnen“-Modell, dem Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“ und der Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes werden nicht monetär messbare positive Mehrwerte im Sinne einer Stadttrendite erzielt. Hierzu gehören nicht nur die Förderung der lokalen Wirtschaft durch entsprechende Auftragsvergaben, das Angebot von günstigen Büroflächen für Start-up-Unternehmen der Film- und Medienbranche, die gezielte Unterstützung diverser Einrichtungen, sondern auch das Sponsoring im bürgerschaftlichen Engagement sowie von Sport und Kultur.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

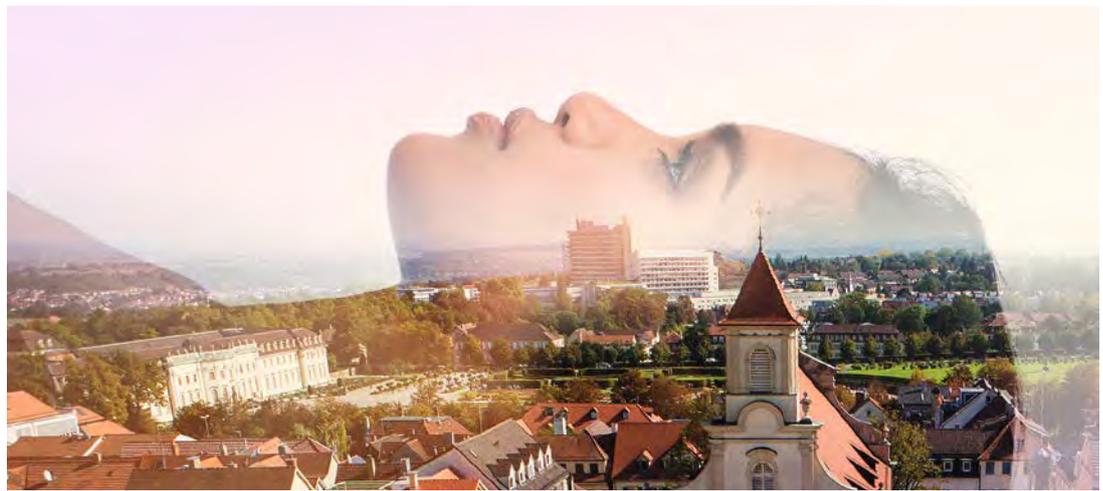
Die konjunkturelle Lage 2017 in Deutschland ist durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst kontinuierlich seit acht Jahren. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs es um 2,2 % und damit stärker als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre (1,3 %).

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil mit 72 % an der Verwendung des BIP ausmacht, konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsanteil von 1,4 % wiederum als treibende Kraft beweisen.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 deutschlandweit um durchschnittlich 2,6 %. Rund 322 Mrd. € wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als Wachstumsmotor der Bauwirtschaft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das sind rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr als ein Jahr zuvor und ist somit die höchste Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland gleichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Mit rund 190.000 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. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 13 % der Arbeitsplätze entfallen. Ludwigsburg selbst zählt 52.328 (Vorjahr 51.018) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Unternehmen im Landkreis Lud-



wigsburg zeichnen sich durch ihre große Leistungsfähigkeit und ihr hohes innovatives Niveau aus. Fortschritt hat im Land der „Tüftler und Schaffer“ Tradition. Dadurch sind die Betriebe in der Lage, ihre Stellung im Wirtschaftsleben trotz eines harten Wettbewerbs zu behaupten. Dies sichert und schafft Arbeitsplätze und wirkt positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt. Seit Jahren steigen die Wohnkosten in Deutschlands Metropolen und beliebten Universitätsstädten, auch 2017 ist es mit Mieten und Kaufpreisen bergauf gegangen. Das Forschungsinstitut Empirica meldet, dass sich Eigentumswohnungen in den ersten drei Quartalen im Vergleich zum Vorjahrszeitraum um 7,8 % verteuert haben. Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten um fast 5,8 % mehr. Doch es gibt einen Lichtblick: Für 2018 rechnen Marktbeobachter damit, dass die Preise nicht mehr so stark steigen werden. Der anziehende Neubau könnte den Auftrieb dämpfen, Sondereffekte der vergangenen Jahre wie die starke Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und die Niedrigzinsen schwächen sich ab. Für die Mieten gilt das jetzt schon, sie legten 2017 zwar weiter zu, allerdings weniger stark als zuvor. So erhöhten sich die Bestandsmieten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert im Schnitt um 2,35 %, heißt es beim Immobilienverband IVD. Im Vorjahr hatten sie noch um 3,43 % zugelegt. Trotz der nachlassenden Mietpreisdynamik ist es zu früh, um Entwarnung für den Wohnungsmarkt zu geben. Die Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten geht immer weiter auseinander. Laut dem Immobilienverband Deutschland zogen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 2009 um 73 % an, die Mieten dagegen „nur“ um 37 %. Vor allem teure Wohnungen lassen sich folglich nicht mehr über Mieteinnahmen finanzieren, weshalb die Fachleute davon ausgehen, dass im höheren Preissegment vor allem die Eigennutzung Priorität hat. Am Beispiel Stuttgart ist deutlich zu erkennen, dass noch immer zu wenig Wohnungen in Ballungszentren gebaut werden. Dies wird sich weiterhin negativ auf den Wohnungsmarkt in

der ganzen Region auswirken. Leider wurde das Ziel des Bauministeriums, jedes Jahr in Deutschland 400.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, abermals verfehlt, da nur 275.000 entstanden sind.

Der Landkreis Ludwigsburg gehört zur Region Stuttgart. Die ehemalige Residenzstadt Ludwigsburg ist die größte Stadt des Kreises und zugleich auch Sitz des Landkreises. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte des Landkreises liegen im Maschinenbau, dem Fahrzeugbau und der Elektrotechnik. Neben zahlreichen mittelständischen Unternehmen befinden sich auch weltbekannte Unternehmen unter den Arbeitgebern der Region. Zudem hat sich der Landkreis zu einem begehrten Hightech-Standort und zu einem Zentrum für Film- und Medienschaffende entwickelt. Eine lebendige Kultur, zahlreiche Einrichtungen für eine vielfältige Freizeitgestaltung, eine gut ausgebaute Infrastruktur und landschaftlich reizvolle Erholungsgebiete machen den Landkreis liebens- und lebenswert.

Ludwigsburg bildet in der Region Stuttgart ein Mittelzentrum, was den Zuzug von arbeitswilligen Menschen weiter anhalten lässt. Zudem sind die hier vor Ort teilweise weltweit agierenden Unternehmen auf Fachkräfte angewiesen, um sich dem harten Wettbewerb stellen zu können. Der Standortvorteil, den Ludwigsburg genießt, kann mittel- bis langfristig nur gehalten werden, wenn auch adäquater Wohnraum für diese zuzugswilligen Menschen angeboten werden kann. Die Versorgung von anerkannten Flüchtlingen mit Wohnraum muss ebenfalls gewährleistet sein. Deshalb ist es an der Zeit, dass das, was an guten Ratschlägen und Diskussionsbeiträgen aus Politik und aller an der Immobilienwirtschaft Beteiligten zu mehr bezahlbarem Wohnraum 2017 in den Medien gesagt, geschrieben und gesendet wurde, endlich in die Tat umgesetzt wird. Neuer bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch Reden, man muss ihn bauen und die Politik hat für tragbare Rahmenbedingungen zu sorgen, und zwar nicht morgen,

sondern heute. Dabei darf nicht verdrängt werden, dass ein deutlich höheres Neubauvolumen in sich schon eine Quelle steigender Baukosten sein wird, da auch die Bauwirtschaft dem Marktmechanismus von Angebot und Nachfrage unterliegt. Mögliche Verknappungen bei den Baustoffen sowie begrenzte personelle Ressourcen bei den Bauhandwerkern werden ebenfalls die Preise nach oben treiben.

Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes ist die Inflationsrate in Deutschland 2017 auf den höchsten Stand seit fünf Jahren gestiegen. Waren und Dienstleistungen kosteten demnach im Schnitt 1,8 % mehr als im Vorjahr. 2016 betrug die Inflationsrate noch 0,5 % und im Jahr zuvor sogar nur 0,3 %. Grund für den Anstieg sind höhere Mieten und die steigenden Preise für Energie und Lebensmittel. Da auch die Löhne stiegen, profitierten die Arbeitnehmer von der wachsenden Kaufkraft.



CUBE 11 in der Bebenhäuser Straße: hohe Energieeffizienz mit einem Endenergieverbrauch von nur 11 kWh.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.1 Bautätigkeit

#### 2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG-STELLUNGEN VORJAHRE	FERTIG-STELLUNGEN 2017	ÜBERHANG
<b>Bruckner Str. 42</b> <b>(60 Plätze)</b>	FL	2016	1	0	1	0
	ST	2016	5	0	5	0
<b>Bebenhäuser Str. 25–27</b> <b>(60 Plätze)</b>	FL	2017	1	0	1	0
	ST	2017	5	0	5	0
<b>Caerphillystr. 2–4/ Am Sonnenberg 14</b>	WE	2017	42	0	0	42
	TG	2017	42	0	0	42
	ST	2017	18	0	0	18
<b>Abelstr. 59</b>	WE	2017	2	0	0	2
<b>GESAMT</b>	<b>FL</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
	<b>WE</b>		<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>
	<b>TG</b>		<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>
	<b>ST</b>		<b>28</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>18</b>

FL = Flüchtlingsunterkünfte, WE = Wohneinheiten, TG = Tiefgaragenstellplätze, ST = Stellplätze

Die Flüchtlingsunterkunft in der Brucknerstraße wurde im Juli 2017 an den Landkreis und die in der Bebenhäuser Straße im Oktober an die Stadt Ludwigsburg übergeben.

## 2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN VORJAHRE	FERTIG- STELLUNGEN 2017	ÜBERHANG
<b>Alt-Württemberg-Allee 2–4</b>	WE	2014	29	28	1	0
	TG	2014	31	30	1	0
<b>Caerphillystr. 6–8</b>	WE	2017	18	0	0	18
	TG	2017	18	0	0	18
	ST	2017	12	0	0	12
<b>GESAMT</b>	<b>WE</b>		<b>47</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>18</b>
	<b>TG</b>		<b>49</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>18</b>
	<b>ST</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

WE = Wohnungen, TG = Tiefgaragenstellplätze, ST = Stellplätze

In der Alt-Württemberg-Allee 2–4 konnte die letzte Eigentumswohnung mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz übergeben werden. Im August wurde mit dem Neubau in der Caerphillystraße 6–8 begonnen.

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

Zum Bilanzstichtag waren drei Kfz-Garagenstellplätze im Bestand. Davon war ein Kfz-Garagenstellplatz zum 31. Dezember 2017 veräußert. Der Besitzübergang erfolgt in 2018. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2018 eingestellt, für das ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

## 2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

### 2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE	m <sup>2</sup>
<b>EIGENER BESTAND AM 31.12.2016</b>	<b>2.293</b>	<b>151.414</b>	<b>142</b>	<b>30.354</b>
<b>Zugänge 2017</b>				
Flächenaufteilung	0	0	1	105
Kauf	3	245	2	6.189
<b>Abgänge 2017</b>				
Veräußerung	13	1.039	0	0
Abbruch	26	2.624	0	0
Flächenaufteilung	1	188	0	59
<b>BESTAND AM 31.12.2017</b>	<b>2.256</b>	<b>147.808</b>	<b>145</b>	<b>36.589</b>

Der Zugang betrifft den Ankauf eines Gewerbeobjektes in der Hoferstraße 30 von der Stadt Ludwigsburg, bei dem die Räumlichkeiten 2018 nach den Wünschen des künftigen Hauptmieters umgebaut werden. Von den Bestandswohnungen konnten 13 Einheiten verkauft werden, die sich auf die Südstadt (3 Einheiten), Grünbühl/Sonnenberg (2 Einheiten) und Eglosheim (8 Einheiten) verteilen. Der Abbruch betrifft die Objekte Abelstraße 59 (Teilabbruch) und Am Sonnenberg 20–20/2 (Vollabbruch).



Attraktives Gewerbeobjekt: das Film- und Medienzentrum

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS- UNTERKÜNFTE	m <sup>2</sup>
<b>BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2016</b>	0	0	78	10.970
<b>Zugänge 2017</b>				
Eigene Baumaßnahmen	0	0	2	1.688
<b>BESTAND AM 31.12.2017</b>	0	0	80	12.658

Hierbei handelt es sich um die gewerblichen Objekte Luitpoldkaserne, Jägerhofpalais, Medias-Residenz, das eigene Verwaltungsgebäude und die Flüchtlingsunterkunft im Erlenweg. Hinzugekommen sind die Flüchtlingsunterkünfte in der Brucknerstraße und der Bebenhäuser Straße.

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE	m <sup>2</sup>
<b>GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2016</b>	10	922	0	0
<b>Abgänge 2017</b>				
Pachtende	1	101	0	0
<b>BESTAND AM 31.12.2017</b>	9	821	0	0

### 2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 110 Mietverträge abgeschlossen. Davon 74 auf Grund von Mieterwechseln und 32 für die Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl. Die restlichen vier Mietverträge betrafen kurzfristige Vermietungen an Studenten.

Aus dem Gesamtbestand sind 636 Wohnungen (Stand 31.12.2017) 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 78 Wohnungen, von denen im Berichtsjahr 38 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden. Der Aufsichtsrat hat der Neubegründung von Belegungsrechten an 131 Wohnungen zugestimmt. Insgesamt ergibt sich so ein Potential von derzeit über 800 Wohnungen für den sozialen Bedarf.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2017 bei 6,79 €/m<sup>2</sup>, die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 5,95 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 8,74 €/m<sup>2</sup> der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 7,11 €/m<sup>2</sup>.

### 2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2017 lagen 1.278 Mietanfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 1.158) vor. Die Nachfrage verteilt sich mit 57 % (Vorjahr 61 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 43 % (Vorjahr 39 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen.

### 2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Schwerpunkt bei den Instandhaltungen lag bei den Gewerken Sanitär-, Elektro- und Malerarbeiten mit Gesamtaufwendungen von rd. 2,5 Mio. €. Insgesamt wurden 5,75 Mio. € bzw. 29,06 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Davon entfallen 1,92 Mio. € auf Modernisierungsmaßnahmen für die energetische Modernisierung des Objektes Gerhart-Hauptmann-Straße 2–12 (42 Wohnungen) im Stadtteil Grünbühl Sonnenberg. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 5,03 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,72 Mio. €.

### 2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2017 verwalteten wir 50 Wohnungseigentümergemeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.275 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 704 Garagen und 82 Stellplätzen. Zum 31.12.2017 wurden 9 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten für private Eigentümer verwaltet.

Ferner wurden die städtischen Obdachlosenunterkünfte „Riedle“ mit insgesamt fünf Gebäuden und 80 Plätzen sowie ein Gebäude in der „Teinacher Straße“ mit 44 Plätzen bewirtschaftet.



Abschluss des energetischen Modernisierungsprogramms: Die Gebäude in der ...



... Gerhart-Hauptmann-Straße erhielten eine energieeffiziente Wärmedämmung und neueste Heiztechnik.

### 3. LAGE DER GESELLSCHAFT

#### 3.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2017 T€	2016 T€
Umsatzerlöse	20.968	26.368
Bestandsveränderungen	5.433	-4.371
Sonstige betriebliche Erträge	2.015	1.864
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.013	10.045
Personalaufwand	2.776	2.535
Abschreibungen	3.643	3.950
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.536	1.723
Erträge aus Beteiligungen	31	6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11	14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.712	1.824
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.778</b>	<b>3.804</b>

Erlössteigerungen gab es bei der Hausbewirtschaftung (rd. 350 T€), der Betreuungstätigkeit (rd. 180 T€) und den anderen Lieferungen und Leistungen (rd. 300 T€). Da im Bauträgergeschäft lediglich die letzte Einheit in der Alt-Württemberg-Allee 2–4 übergeben wurde, reduzierten sich die gesamten Umsatzerlöse um 5.400 T€ auf 20.968 T€.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Zugänge (Herstellkosten) und Abgänge (Verkaufserlöse) im Bauträgergeschäft beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen wird im Wesentlichen der Verkauf von Bestandswohnungen (Berichtsjahr 13 Einheiten/Vorjahr 13) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich um 5.968 T€ auf 16.013 T€ erhöht. Wesentliche Änderungen innerhalb dieser Position ergaben sich bei den Instandhaltungen mit einem Plus von rd. 1.930 T€ und den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke mit einem Plus von rd. 3.590 T€.

Die Personalkosten stiegen von 2.535 T€ auf 2.776 T€, was der Anpassung des Personalbestandes an den erhöhten Aufgabenumfang der WBL, tariflichen Erhöhungen und sonstigen Gehaltsanpassungen entspricht.

In den Abschreibungen 2017 über 3.643 T€ ist eine Sonderabschreibung auf Bauvorbereitungskosten von 49 T€ enthalten.

Überwiegend geringere Vorplanungskosten für projektierte Objekte senkten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1.536 T€.

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

Trotz Darlehensaufnahmen in Höhe von 13 Mio. € sanken die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auf rd. 1.712 T€. Da die Darlehensaufnahmen erst im dritten Quartal erfolgten, ergibt sich deren Vollausswirkung erst im nächsten Jahr. Zudem senkten Prolongationen aus 2015 mit deutlich geringeren Zinssätzen und die jährlichen Regeltilgungen die Zinsaufwendungen.

Der erreichte Jahresüberschuss 2017 von 2,3 Mio. € entspricht exakt dem Planansatz.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.



Ein über 100-jähriges Gebäude in der Abelstraße mit drei Wohnungen wurde grundsaniert und ...

### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2017 T€	2016 T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.824</b>	<b>6.777</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1.960	1.654
Auszahlungen (-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-16.735	-6.568
Erhaltene Zinsen	6	14
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.769</b>	<b>-4.900</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	13.000	962
Planmäßige Tilgungen (-)	-3.177	-3.012
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	0	0
Gezahlte Zinsen	-1.708	-1.819
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.115</b>	<b>-3.869</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.830</b>	<b>-1.992</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.643	12.635
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.813</b>	<b>10.643</b>



... durch den Anbau entstanden zwei weitere Wohnungen, eine davon komplett barrierefrei für Menschen mit Handicap.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,1%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 2,4%. Deutlich geringere Umsatzerlöse bei den ETW-Verkäufen, höhere Fremdkosten im Umlaufvermögen auf Grund zunehmender Neubautätigkeit und umfangreichere Ausgaben bei den Instandhaltungs- und Modernisierungskosten steigerten den Mittelabfluss. Saldiert mit der Zunahme der kurzfristigen Passiva, reduzierte sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 4.824 T€. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 0,9 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen, die sich größtenteils aus dem Ankauf eines Gewerbeobjektes, dem Grundstückskauf Muldenäcker und dem Neubau von Flüchtlingsunterkünften und Bestandswohnungen zusammensetzen, stehen langfristige Mittel gegenüber. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wurde über Eigenmittel finanziert.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen Kassenkrediten zur Verfügung.

### 3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<b>Bilanzsumme</b>	183.697 T€	169.038 T€	173.389 T€	171.908 T€
<b>Anlagevermögen</b>	162.844 T€	151.843 T€	149.353 T€	150.069 T€
<b>Umlaufvermögen</b>	20.739 T€	17.074 T€	23.910 T€	21.717 T€
<b>Eigenkapital</b>	97.544 T€	95.238 T€	92.046 T€	86.469 T€
<b>Fremdkapital</b>	84.034 T€	71.763 T€	79.169 T€	84.289 T€
<b>Flüssige Mittel</b>	8.813 T€	10.643 T€	12.635 T€	5.059 T€
<b>Eigenkapitalquote</b>	53,1 %	56,3 %	53,1 %	50,3 %

Abschreibungen in Höhe von rd. 3.643 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. + 14.595 T€ erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken (rd. 5.774 T€), unfertigen Leistungen (rd. 3.336 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 497 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 2.249 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 8.813 T€) zusammen.

Darlehensaufnahmen saldiert um planmäßige Tilgungen, Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und eine Verbindlichkeit gegen den Gesellschafter aus

der Grundstücksumlegung Sonnenberg Süd-West ließen im Wesentlichen das Fremdkapital auf 84.034 T€ ansteigen.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Verbindlichkeit gegen den Gesellschafter wirken sich nur kurzfristig auf die flüssigen Mittel aus, da der entsprechende Mittelabfluss Anfang 2018 erfolgt.

Investitionen ins Anlagevermögen verbunden mit entsprechenden Darlehensaufnahmen steigerten die Bilanzsumme, was einen Rückgang der Eigenkapitalquote auf 53,1 % zur Folge hatte.

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



Spatenstich in Sonnenberg-Südwest für fünf neue Punkthäuser mit 42 Miet- und 18 Eigentumswohnungen.

#### 4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2017	2016
<b>RENTABILITÄTSKENNZAHLEN</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,2	2,9
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	2,4	3,4
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,3	1,9
<b>VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN</b>				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	88,6	89,8
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	11,3	10,1
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	39,0	36,5
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	1,9	2,4
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	28,8	29,1
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,0	10,8
<b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN</b>				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	29,06	19,72
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	4,2	2,9
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	3,3	4,0

## C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 1. PROGNOSEBERICHT

Egal ob Rezession oder Aufschwung, möglichst genaue Vorhersagen der wirtschaftlichen Entwicklung bilden die Grundlage für viele Planungen des Staates und der am Wirtschaftsverkehr Beteiligten. Volltreffer gibt es nicht. Wie sich die Wirtschaft in naher Zukunft entwickelt, lässt sich nur schätzen. Regierungen, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen regelmäßig, die konjunkturelle Entwicklung anhand verschiedener Annahmen möglichst genau vorherzusagen. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwanken teilweise sehr stark und werden im Laufe eines Jahres regelmäßig nach oben oder unten korrigiert.

Die Spanne der Prognosen zur Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts reicht von +2,0% (Gemeinschaftsprognose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute/Stand September 2017) bis +2,6% (ifo Institut für Wirtschaftsforschung Universität München/Stand Dezember 2017). Die Prognose der Bundesregierung vom Januar 2018 liegt bei +2,4%.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, und die Beschäftigung ist auf Rekordniveau. Dennoch bleibt es abzuwarten, welchen Einfluss der Brexit, der von der USA initiierte Handelsstreit, die weltweiten Kriegsgebiete und die daraus resultierenden über 65 Mio. Flüchtlinge auf die deutsche Wirtschaft haben werden. Meinungen dazu gibt es viele, auch sehr konträre.

Die Immobilienpreise in Deutschland klettern weiter nach oben, und das schon seit Jahren. Besonders in den wirtschaftsstarken Metropolen. Die Schere zwischen Preisen und Einkommen öffnet sich in Stuttgart weiter. Der Preis gebrauchter Eigentumswohnungen stieg 2017 um elf Prozent, neu erstellte verteuerten sich um acht Prozent. Die Preise werden weiter steigen, wenngleich nicht mehr so stark wie in den Vorjahren, wird sich das weiterhin auf die Mietpreise auswirken. Gleichzeitig ist der Bestand an Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt seit Jahren rückläufig. Solange der enormen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, kein adäquates Angebot gegenübersteht, wird sich an der Preisspirale nichts ändern. Dieser angespannte Stuttgarter Immobilienmarkt hat sich schon längst auf das Umland ausgedehnt. Das Hamburger Institut F+B

hat eine Studie zum Mietspiegelindex 2017 erstellt. München ist nach wie vor teuerste Großstadt, gefolgt von Stuttgart auf Platz zwei und Leinfelden-Echterdingen auf Platz drei. Weitere fünf Städte aus dem Umland befinden sich unter den Top 20. Ditzingen liegt auf Rang sieben, Ludwigsburg auf neun, Fellbach auf zehn, Leonberg auf zwölf und Remseck am Neckar auf 17. Bietigheim-Bissingen verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um zwei Ränge und rutschte auf Rang 21. Trotz der kontraproduktiven Rahmenbedingungen beim Neubau von Wohnraum setzt die WBL mit viel Leidenschaft ihre Kernaufgabe, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, in den nächsten Jahren fort.

Die Beschlussfassungen zu fast 200 Neubauwohnungen für die nächsten Jahre sind 2017 erfolgt. Dazu gehören weitere Modelle wie „Wohnen Plus“, „Fair Wohnen“, aber auch eine Vielzahl an geförderten Wohnungen nach dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm sowie betreutes bzw. ambulantes Wohnen. Das von der WBL gemeinsam mit Projektpartnern entwickelte innovative Modell CUBE 11 in serieller Holzmassivbauweise wird ebenfalls zum Einsatz kommen. Mit diesem „Würfelhaus“, das universell einsetzbar und flexibel im Ausbau gestaltet werden kann, ermöglicht die WBL bei hoher Qualität energieeffizientes, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen bei kurzer Planungs- und Bauzeit.

Bei jedem Neubauvolumen achten wir auf eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen, weshalb es auch Eigentumswohnungen geben wird. Damit ist gewährleistet, dass der neue Wohnraum einer breiten Schicht der Bevölkerung angeboten werden kann.

Diese umfangreichen Vorhaben erfordern 2018 ein Investitionsvolumen in den Erwerb von Grundstücken zum Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen und Umbau eines gewerblichen Objektes in Höhe von rund 41.735 T€. Darin



Die ehemalige Jägerhofkaserne wird derzeit projektiert.

sind auch Investitionen für Flüchtlingsunterkünfte enthalten. Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von rund 5.000 T€. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 21.005 T€. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2018 von rund 2,1 Mio. € aus.

## **2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

### **Risikomanagementsystem**

Sowohl aus betriebswirtschaftlicher als auch aus regulatorischer Sicht übernimmt das Risikomanagementsystem eine zentrale Rolle bei der Umsetzung einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung bzw. einer „Good Corporate Governance“. Dennoch können die Systeme Risiken nicht vermeiden, sehr wohl aber identifizieren. Das Risikomanagementsystem entspricht der Betriebsgröße des Unternehmens. Es ist sichergestellt, dass der Geschäftsführung alle bestehenden Risiken kommuniziert werden. Wesentliche Elemente dieses Systems sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und, sofern nötig, auch der einzelnen Objekte. Latente Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder, wie Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten, lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren.

### **Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder**

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

#### **Hausbewirtschaftung**

Das Facility-Management gehört zu unserem Kerngeschäft und ist zugleich Fundament der finanziellen Basis. Zum Unternehmen haben die Mieter eine hohe Bindung, da sie auf Grund ihrer Einkommenssituation von dem fairen Mietangebot der WBL profitieren.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist ei-

ner Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Wesentliche Risiken liegen in der Nachfrage und in der Ausprägung des Objektbestandes. Dabei legen wir Wert auf einen ausgewogenen Mix der Wohnungen, der sozialverträgliche Wohnquartiere stärkt. Wir fördern anhand des eigenen Wohnungsbestandes mittels bedarfsgerechtem Vermietungsmanagements und durch gezielte Eigentumsmaßnahmen eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Durch Abbruchmaßnahmen alter Bestände und vertraglicher Nachverdichtung wird der Bestand nachfrageorientiert mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen erweitert. Dazu gehört auch der Ausbau von Dachgeschossen.

Bei den geplanten Neubaumaßnahmen wird ein nicht unerheblicher Anteil an Wohnungen nach dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm erstellt, um einigermaßen dem allgemeinen Wegfall von sozial gebundenen Wohnungen entgegenzuwirken. Zusammen mit der Fortführung und Neubegründung von Belegungsbindungen im Bestand wird sich das Portfolio sozialgebundener Wohnungen der WBL auf lange Sicht weiter erhöhen.

Die Einwohnerzahl von Ludwigsburg nimmt stetig zu. Waren es 2010 noch rund 85.860 Einwohner, sind es aktuell über 93.500. Mittelfristig werden in Ludwigsburg über 100.000 Menschen leben. Hier werden wir mit unserem breit gefächerten Wohnungsangebot alle Schichten der Bevölkerung ansprechen und somit den langfristigen Erfolg des Unternehmens sichern.

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

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

Alle gewerblichen Objekte befinden sich in Ludwigsburg, eingebettet in einer wirtschaftsstarken Region. Nach den Prognosen der Wirtschaftsweisen und des Ifo-Instituts in München soll das Wirtschaftswachstum 2018 deutlich über zwei Prozent liegen – und damit weit über dem Durchschnitt. Die Weltwirtschaft wächst inzwischen wieder so stark wie zuletzt vor der Finanzkrise 2008. Davon profitieren die deutsche Automobilindustrie und der Maschinenbau in besonderer Weise. Durch Zukauf wurde das gewerbliche Portfolio des FMZ auf rd. 27.800 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche erweitert. Das Flächenangebot reicht von kleinen, kurzfristig anmietbaren Arbeitsplätzen bis hin zu Objekten mit weit über hundert bzw. tausend Quadratmeter. Lage des Mietobjektes, Größe der gewünschten

Mietfläche und Mietdauer bestimmen dabei den Mietpreis. Der Aufsichtsrat der WBL hat der freiwilligen Weiterführung subventionierter Mietflächen bis 31.12.2022 für Existenzgründer zugestimmt. Dies reduziert Leerstandsrisiken und gibt den Gründern die Chance, zu gegebener Zeit auf Profiflächen zu wechseln.

Das FMZ mit der dazugehörigen Event-Location „Reithaus“ hat eine sehr gute Auslastung, und die Nachfrage ist unverändert höher als das Angebot. Eine Veränderung dieser Situation ist derzeit nicht erkennbar.

Die einzigartige Lage des Film- und Medienzentrums und das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen und Hochschulen bilden einen gewichtigen Standortvorteil. Die Infrastruktur wird um ein Glasfasernetz erweitert. Dies und der geplante Umbau des bisherigen Casinos zu einem Restaurant mit breitem Speise- und Serviceangebot für Frühstück, Mittagessen, Catering von Seminaren sowie verschiedenen Abendveranstaltungen werden den Standort weiter stärken.

### **Mietwohnungsbau/Bauträrgeschäft**

Damit wir auch weiterhin, ohne Zuschüsse der Stadt Ludwigsburg, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen können, sind Erlöse aus dem Bauträrgeschäft unumgänglich. Steigende Baukosten erfordern eine adäquate Anpassung auf der Einnahmenseite. Dies kann nur aus dem Bauträrgeschäft, der Baubetreuung und dem frei finanzierten Mietwohnungsbau erfolgen.

Die Milderung wachsender Wohnungsnot mit Geschosswohnungsbau hat oberste Priorität. Damit dies trotz erheblich steigender Baukosten fair und bezahlbar bleibt, entwickelten wir mit Partnern das zukunftsweisende Konzept CUBE 11, das hohe Ansprüche an eine nachhaltige Bauweise erfüllt. In nur 3,5-monatiger Bauzeit entstehen qualitätsvolle Wohnungen mit einem energieeffizienten Gebäudebetrieb.

Die wesentlichen Risiken sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau sind eine negative Veränderung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der Plankosten und Bauzeitenverzögerungen. Das Kostenrisiko wird mit umfangreichen Vorplanungen minimiert. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass mit dem Bau erst begonnen wird, wenn mindestens 75 % der Gewerke durch Angebotsverhandlungen vorliegen. Wenn möglich, werden Generalunternehmerverträge abgeschlossen, bei denen ein schlüsselfertiger Bau geschuldet wird. Dadurch lässt sich das Kostenrisiko auf ein Minimum reduzieren. Ein stringent durchgeführtes Kostencontrolling gibt zusätzliche Sicherheit. Zudem wird im Vorfeld eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Die Festlegung von Ausführungsterminen und regelmäßige Baustellenbesprechungen mindern das Risiko zeitlicher Verzögerungen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg ist nach wie vor hoch. Daran wird sich in absehbarer Zeit nichts ändern. Die Flüchtlingsunterbringung mit eventuellem Familiennachzug verschärft zudem die Situation. Die Frage nach Bezahlbarkeit von Wohnraum ist bereits in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Immer mehr Wohnungen fallen aus der öffentlichen Mietpreisbindung, was allgemein zu steigenden Mieten führt. Das begrenzt verfügbare Bauland, die rasant steigenden Baukosten, regelmäßige Nachbarschaftseinsprüche und hochkomplexe Bauvorschriften machen es schwer, bezahlbaren Wohnraum herzustellen.

Innerhalb dieser widrigen Rahmenbedingungen sind wir im kommunalen Auftrag mehr denn je gefordert, dafür Sorge zu tragen, dass der bisherige Eigenbestand an preisgebundenen und freiwillig preisgedämpften Wohnungen nicht nur erhalten, sondern deutlich erhöht wird. Dazu hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die notwendigen Beschlüsse zum Bau von nahezu 200 Wohnungen gefasst.

Wir werden in den nächsten Jahren verstärkt Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm erstellen. Trotz Verbesserungen des Programms liegen die dabei erzielbaren Renditen deutlich unter dem, was in der freien Immobilienwirtschaft erwartet wird. Es werden auch mehrere Wohnungen nach dem eigenentwickelten und allseits bekannten „Fair Wohnen“-Modell entstehen. Zur Erhaltung und Steigerung der Anzahl der Sozialwohnungen werden die Möglichkeiten der Fortführung und Neubegründung von Belegungsrechten voll ausgeschöpft.

Mittels unabdingbarer Quersubventionierung durch Bauträrgeschäft und Mietwohnungsbau leisten wir nicht nur einen eigenwirtschaftlichen sozialen Beitrag, sondern stabilisieren insbesondere Mikrowohnlagen und tragen zur verantwortungsvollen Stadtentwicklung bei. Insgesamt sichern wir damit den langfristigen Erfolg des Unternehmens.

### **WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte**

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

Die allgemeinen Risiken aus der Verwaltertätigkeit sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das zentrale Risiko ist jedoch, dass nach Zeitablauf der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert wird. Die maximale Laufzeit der Verwalterbestellungen beträgt fünf Jahre. Bei 20 Gemeinschaften sind im Berichtsjahr die Bestellungen ausgelaufen. Alle Verträge konnten verlängert werden, was auf ein hohes Maß an Vertrauen und Zufriedenheit schließen lässt. Die Eigentümer schätzen die Kompetenz und hohe Sicherheit des Unterneh-

mens. Bei rund 60 % der verwalteten Wohnanlagen beträgt die aktuelle Bestelldauer noch ein bis drei Jahre, sodass die Zusammenarbeit mittelfristig gesichert ist.

### Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie mit ausgezeichneter personeller und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Aus der kommunalen Struktur heraus übernimmt sie dabei wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

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

Die WBL verfügt in der Sparte Hausbewirtschaftung über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,79 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 8,74 €/m<sup>2</sup> ergibt. Unsere gelebte soziale Verantwortung gebietet es, diese Reserve nicht auszuschöpfen. Das FMZ mit seinen gewerblichen Vermietungen lässt gegenwärtig keine wesentlichen Risiken erkennen. Hier machen sich die in Vorjahren vorgenommenen Investitionen zur kleinteiligeren Vermietung bezahlt. Es herrscht eine stetige hohe Nachfrage nach diesen Flächen. Dennoch kann es hin und wieder vorkommen, dass ein Mieter teilweise oder auch ganz seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt. Für diese Fälle werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Die exponierte Lage, das flexible Mietangebot verbunden mit dem bestehenden Netzwerk der Firmen vor Ort gewährleisten nahezu eine Vollausslastung der vorhandenen Flächen. Das für 2018 geplante Lichtkonzept und die Verlegung von Glasfaserleitungen werden zudem die Attraktivität des Ensembles steigern.

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 problemlos in den Bestand zur Vermietung zu übernehmen. Die Geschäftsführung geht auf Grund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen davon aus, dass mittelfristig keine Einheiten aus dem Bauträgergeschäft in den Bestand übernommen werden müssen.

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

Zusammenfassend erwartet die Geschäftsführung keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

### D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente der Aktivseite der Bilanz bestehen im Wesentlichen aus den kurzfristigen Forderungen und den flüssigen Mitteln. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die flüssigen Mittel sind auf zwei Geschäftsbanken verteilt.

Auf der Passivseite der Bilanz ergeben sich die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Risiken daraus sind hauptsächlich das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei Darlehen mit auslaufenden Zinsfestschreibungen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Da sich die Darlehensverbindlichkeiten der WBL auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilen, ist kein „Klumpenrisiko“ erkennbar.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

**„Wer nie was riskiert, kann nie scheitern.  
Und nie gewinnen.“**

*(Paul Mommertz, deutscher Schriftsteller, \*1930)*

Ludwigsburg, 29. März 2018

*Andreas Veit*  
Geschäftsführer  
Vorsitzender

*Konrad Seigfried*  
Geschäftsführer

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

<b>AKTIVA</b>		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
ANLAUFVERMÖGEN	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	■ Immaterielle Anlagewerte und Software	34.784,00		41.113,00
	■ Geleistete Anzahlungen	0,00	34.784,00	0,00
	<b>Sachanlagen</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.007.852,19		104.916.706,37
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.855.762,44		32.592.329,39
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.200.016,30		2.628.581,13
	■ Bauten auf fremden Grundstücken	13.137.001,10		9.812.715,14
	■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.006,86		345.745,86
	■ Anlagen im Bau	5.321.482,74		322.958,02
■ Bauvorbereitungskosten	1.940.641,07		1.182.821,55	
■ Geleistete Anzahlungen	0,00	162.808.762,70	0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			<b>162.808.762,70</b>	<b>151.842.970,46</b>
UMLAUFVERMÖGEN	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.593.623,91		0,00
	■ Bauvorbereitungskosten	0,00		216.956,01
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.180.212,98		0,00
	■ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		281.190,53
	■ Unfertige Leistungen	3.336.189,21		3.178.414,01
	■ Andere Vorräte	69.370,01		95.992,94
	■ Geleistete Anzahlungen	496.562,78	9.675.958,89	505.335,85
	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
	■ Forderungen aus Vermietung	215.739,06		128.242,78
■ Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	598.280,54		602.013,81	
■ Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00	
■ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	234.714,35		126.964,96	
■ Forderungen gegen Gesellschafter	201.635,85		309.103,67	
■ Sonstige Vermögensgegenstände	998.979,03	2.249.348,83	986.765,81	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
■ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.813.392,48		10.643.367,40	
■ Bausparguthaben	0,00	8.813.392,48	0,00	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
■ Geldbeschaffungskosten	5.917,29		9.862,17	
■ Andere Rechnungsabgrenzungsposten	108.477,87	114.395,16	111.148,89	
<b>Bilanzsumme</b>			<b>183.696.642,06</b>	<b>169.038.329,29</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>		41.000.000,00	41.000.000,00
	<b>Kapitalrücklage</b>		700.000,00	700.000,00
	<b>Gewinnrücklagen</b>			
	■ Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00		2.733.300,00
	■ Bauerneuerungsrücklage	47.788.242,05		44.596.297,41
	■ Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	53.537.927,91	3.016.385,86
	<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>			
<b>Bilanzgewinn</b>				
■ Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.306.376,83	2.306.376,83	3.191.944,64	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>97.544.304,74</b>	<b>95.237.927,91</b>	
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	■ Steuerrückstellungen	504.728,00		613.337,00
	■ Sonstige Rückstellungen	482.312,00	987.040,00	953.296,11
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.767.795,11		52.946.668,20
	■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.835.004,18		8.832.179,89
	■ Erhaltene Anzahlungen	3.381.619,37		3.674.589,51
	■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.345.405,10		2.207.059,72
	■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		448,63
	■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.730.788,22		3.924.048,15
	■ Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	905.160,08		0,00
	■ Sonstige Verbindlichkeiten	68.716,31	84.034.488,37	177.764,10
	davon aus Steuern (67.804,91 €)			(177.217,31)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (0,00 €)			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.130.808,95	1.130.808,95	471.010,07	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>183.696.642,06</b>	<b>169.038.329,29</b>	

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2017 bis 31.12.2017)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
■ a) aus der Hausbewirtschaftung	19.633.241,69		19.287.196,11
■ b) aus Verkauf von Grundstücken	367.000,00		6.589.375,82
■ c) aus Betreuungstätigkeit	408.511,12		229.444,54
■ d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	559.393,73	20.968.146,54	262.055,98
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestands</b>			
■ an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.433.465,55	-4.371.404,66
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.015.170,95	1.864.281,29
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
■ a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.911.109,37		7.787.568,08
■ b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.682.540,34		2.097.206,89
■ c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	418.792,40	16.012.442,11	160.729,71
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.404.340,93</b>	<b>13.815.444,40</b>
<b>Personalaufwand</b>			
■ a) Löhne und Gehälter	2.199.990,45		2.018.190,74
■ b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	576.486,38	2.776.476,83	516.866,73
■ davon für Altersversorgung (168.079,08 €)			151.429,54
<b>Abschreibungen</b>			
■ a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.643.118,91		3.950.413,27
■ b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		3.643.118,91	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.536.125,51	1.723.015,71
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	30.928,13		6.539,59
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0,00		245,90
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	10.725,88	41.654,01	14.302,29
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.712.161,74		1.823.600,17
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	0,00		0,00
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,00	1.712.161,74	137.733,62
<b>Ergebnis nach Steuer</b>		<b>2.778.111,95</b>	<b>3.666.711,94</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	471.735,12	471.735,12	474.767,30
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>2.306.376,83</b>	<b>3.191.944,64</b>

## DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der unternehmerische Erfolg der WBL basiert auf motivierten und gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich täglich mit viel Engagement den Herausforderungen einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft stellen. Für diesen hohen persönlichen Einsatz bedankt sich die Geschäftsführung ganz besonders.

Unser Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die uns in allen wichtigen Entscheidungen vertrauensvoll beraten und unterstützt haben.

Ferner bedanken wir uns bei der Verwaltungsspitze der Stadt Ludwigsburg mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die offene, jederzeit kooperative und konstruktive Zusammenarbeit.

Ein herzliches Dankeschön nicht zuletzt auch an unsere Mieter, Wohnungserwerber, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieure, Handwerker, Dienstleister sowie allen weiteren Geschäftspartnern, Institutionen und Einrichtungen. Dank der partnerschaftlichen Kooperation aller Beteiligten konnten die auf Nachhaltigkeit bedachten Ziele der Gesellschaft auch 2017 mit Erfolg umgesetzt werden.

Herzlichst

A. J. J. K. S.



# ANHANG

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear auf 3 bis 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Softwarelizenzen bis 410,00 € erfolgt im Jahr der Anschaffung. Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. 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“ sowie die „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ 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 %. Eine selbst genutzte Garage wird mit 4 % abgeschrieben. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Verwaltungsgebäude, das Museum und das Scala werden jährlich mit 3 % abgeschrieben. Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden die Umbau- und Sanierungskosten der gepachteten Objekte auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren, Müllcontainer- und Stellplätze auf eine Nutzungsdauer von 19 Jahren und eine Lagergarage mit 8 % abgeschrieben. Für die 2013 erworbenen

BIMA-Gebäude in Grünbühl wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Bei den Betriebsvorrichtungen erfolgt die Abschreibung mit 10 % und 20 %. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Für die 2014 erworbene Beleuchtung wurde eine Nutzungsdauer von 7 Jahren angesetzt. Die Mülleinhausung im FMZ wird auf 20 Jahre abgeschrieben.

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

Die Bauvorbereitungskosten für den Dachgeschossausbau Schorndorfer Str. 42 und für die Kühlung im Film- und Medienzentrum wurden abgeschrieben, da die Projekte nicht realisiert werden.

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

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

Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt auf die Laufzeit der Darlehen bzw. auf die Dauer der Zinsbindungsfrist. Die sonstigen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

### I. BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagespiegel unter Ziffer 7 entnommen werden.
- Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 3.336.189,21 € (Vorjahr 3.178.414,01 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:



Im Oktober 2017 eröffnete das Projektbüro Grünbühl, das als Informationszentrum für die Quartiersentwicklung und Anlaufstelle für die Bürger sehr gut ankommt.

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	719.914,84	782.703,45
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>719.914,84</b>	<b>782.703,45</b>

- Das Stammkapital beträgt 41.000.000,00 €.

- Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	44.596.297,41	3.191.944,64	0,00	47.788.242,05
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
	<b>50.345.983,27</b>	<b>3.191.944,64</b>	<b>0,00</b>	<b>53.537.927,91</b>

- Die Rückstellungen setzen sich hauptsächlich aus Steuern mit 504 T€ und noch anfallende Baukosten mit 246 T€ zusammen.

## 7. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2017 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Umgliederungen (+/-) €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	274.502,77	14.468,00	7.402,30	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>					
■ Grundstücke mit Wohnbauten	153.824.868,08	65.313,97	1.278.736,00	220.701,62	-598.099,62
■ Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.583.915,89	7.060.282,05	0,00	0,00	0,00
■ Grundstücke ohne Bauten	2.628.581,13	1.138.927,67	0,00	-1.503.911,15	-1.063.581,35
■ Bauten auf fremden Grundstücken	12.845.143,72	3.262.070,34	0,00	503.484,83	0,00
■ Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.023.340,20	101.577,35	68.662,98	0,00	0,00
■ Anlagen im Bau	322.958,02	3.403.290,00	0,00	1.595.234,72	0,00
■ Bauvorbereitungskosten	1.182.821,55	1.689.288,34	0,00	-815.510,02	-66.768,06
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>211.411.628,59</b>	<b>16.720.749,72</b>	<b>1.347.398,98</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.728.449,03</b>
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>211.686.131,36</b>	<b>16.735.217,72</b>	<b>1.354.801,28</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.728.449,03</b>

## 8. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE ODER ÄHNLICHE RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON	
		RESTLAUFZEIT	
		31.12.2017 €	bis zu 1 Jahr €
■ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.767.795,11	2.681.488,25 (2.584.874,62)	12.438.770,38
■ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.835.004,18	6.780.955,71 (598.440,71)	4.693.762,84
■ Erhaltene Anzahlungen	3.381.619,37*	3.381.619,37* (3.674.589,51*)	0,00*
■ Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.345.405,10	119.079,12 (1.000,00)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00 (448,63)	0,00
■ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.730.788,22	5.350.372,54 (1.783.871,40)	380.415,68
■ Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	905.160,08	905.160,08 (0,00)	0,00
■ Sonstige Verbindlichkeiten	68.716,31	68.716,31 (177.764,11)	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>84.034.488,37</b>	<b>19.287.391,38 (8.820.988,98)</b>	<b>17.512.948,90</b>

\* nur zur Verrechnung

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 €	Abschreibungen 1.1.2017 €	Zugänge (= Abschreibungen d. Geschäftsjahres) €	Abgänge €	Abschreibungen 31.12.2017 €	Restbuchwert 1.1.2017 €	Restbuchwert 31.12.2017 €
281.568,47	233.389,77	20.797,00	7.402,30	246.784,47	41.113,00	34.784,00
152.234.048,05	48.908.161,71	2.233.696,61	915.662,46	50.226.195,86	104.916.706,37	102.007.852,19
46.644.197,94	6.991.586,50	796.849,00	0,00	7.788.435,50	32.592.329,39	38.855.762,44
1.200.016,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2.628.581,13	1.200.016,30
16.610.698,89	3.032.428,58	441.269,21	0,00	3.473.697,79	9.812.715,14	13.137.001,10
1.056.254,57	677.594,34	101.316,35	68.662,98	710.247,71	345.745,86	346.006,86
5.321.482,74	0,00	0,00	0,00	0,00	322.958,02	5.321.482,74
1.989.831,81	0,00	49.190,74	0,00	49.190,74	1.182.821,55	1.940.641,07
<b>225.056.530,30</b>	<b>59.609.771,13</b>	<b>3.622.321,91</b>	<b>984.325,44</b>	<b>62.247.767,60</b>	<b>151.801.857,46</b>	<b>162.808.762,70</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>225.338.098,77</b>	<b>59.843.160,90</b>	<b>3.643.118,91</b>	<b>991.727,74</b>	<b>62.494.552,07</b>	<b>151.842.970,46</b>	<b>162.843.546,70</b>

DAVON		
GESICHERT		
über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
37.647.536,48	9.608.266,39	Bürgschaft
	42.429.512,24	Grundpfandrecht
7.360.285,63		Bürgschaft
		Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
2.226.325,98	2.226.325,98	Bürgschaft
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
<b>47.234.148,09</b>	<b>11.834.592,37</b>	Bürgschaft
	<b>42.429.512,24</b>	Grundpfandrecht

(Vorjahreswerte in Klammern)



## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	1.623.441,03	1.388.843,66
Auflösung von Rückstellungen	80.492,79	10.635,92
Auflösung von Wertberichtigungen	37.539,34	81.123,45
Erträge früherer Jahre	67.010,79	49.572,83
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 185.042,92 € (VJ: 134.232,09 €) enthalten. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 56.	<b>1.808.483,95</b>	<b>1.530.175,86</b>

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	51.620,92	0,00
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	108.376,55	196.078,04
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 159.997,47 € (VJ: 95.925,15 €) enthalten. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 57.	<b>159.997,47</b>	<b>196.078,04</b>

Außerplanmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Wohnbauten	0,00	459.334,51
	<b>0,00</b>	<b>459.334,51</b>

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 2.562.000,00 € (Vorjahr 3.416.000,00 €). 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) 12.924.000,00 € (Vorjahr 7.663.000,00 €).

### 3. Latente Steuern

Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Die Gesellschaft hat entsprechend dem Wahlrecht auf eine Aktivierung verzichtet.

#### 4. Durchschnittliche Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20,00	10,25
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	6,00	0,00
<hr/>		
	29,00	12,25

In der Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017 waren insgesamt drei Auszubildende beschäftigt. Zum 31.07.2017 ist ein Ausbildungsverhältnis ausgelaufen und am 01.09.2017 begann ein neues Ausbildungsverhältnis. Die Auszubildenden sind in den angegebenen Zahlen nicht enthalten.

#### 5. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen 12.684,60 €.

#### 6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen/Personen

Zum Bilanzstichtag bestanden die folgenden Forderungen und Verbindlichkeiten mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Angaben in €	Forderungen €	Verbindlichkeiten €
Aufsichts- und Gemeinderäte	0,00	12.327,60
Gesellschafter	49.502,65	41.422.660,58
Sonstige	24.793,92	61.155,05

#### 7. Abschlussprüfer

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

#### 8. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist zusammen mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH zu je 50 % an folgender Gesellschaft beteiligt:

Grundstücksgemeinschaft

BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße GbR

Eigenkapital zum 31.12.2017 700.000,00 €

Jahresüberschuss zum 31.12.2017 63.532,58 €

#### 9. Geschäftsführerbezüge

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

#### 10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2017 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

#### 11. Sitz des Unternehmens

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

#### 12. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 2.306.376,83 € soll in Höhe von 2.306.376,83 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

### F. ORGANMITGLIEDER

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

**Konrad Seigfried**, Geschäftsführer, nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

**Werner Spec**, Oberbürgermeister, Vorsitzender

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

**Maik Stefan Braumann**, Architekt

**Eberhard Daferner**, Diakon

**Claudia Dziubas**, EDV-Support-Mitarbeiterin ab 01.01.2017

**Armin Haller**, Werbemittelhändler

**Johann Heer**, Sonderschullehrer

**Sonja Henning**, Sozialpädagogin

**Ulrich Kiedaisch**, Stadtkämmerer

**Margit Liepins**, kfm. Angestellte

**Volker Lutz**, selbstständiger Konditormeister

**Gabriele Moersch**, Textiltechnikerin

**Regina Orzechowski**, Angestellte ab 01.01.2017

**Bernhard Remmele**, Geschäftsführer

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

Ludwigsburg, den 29.03.2018

Die Geschäftsführung

*Andreas Veit*

Geschäftsführer, Vorsitzender

*Konrad Seigfried*

Geschäftsführer

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die

Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, den 27. April 2018

## HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Emme  
Wirtschaftsprüfer

Beck  
Wirtschaftsprüfer



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung stets zeitnah 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 sechs Sitzungen, davon eine gemeinsam mit dem Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung, wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Es gab Beschlussfassungen zu Detailplanungen von 23 Mietwohnungen im Baugebiet Muldenäcker und für Grünbühl West im Planungsgebiet E mit über 100 Miet- und Eigentumswohnungen einschließlich eines Kindergartens. Zur Informations- und Anlaufstelle der Bürger in Grünbühl wurde eigens dafür ein Projektbüro eingerichtet und in Betrieb genommen. Auch die Freigabe zum Bau von fünf Punkthäusern mit 60 Wohnungen Am Sonnenberg wurde trotz marktbedingter Kostensteigerungen erteilt.

Mit dem Ankauf eines gewerblichen Objektes in der Hoferstraße von der Stadt und dem Beschluss zum Umbau der Räumlichkeiten nach den Wünschen des künftigen Hauptmieters erweitert die Gesellschaft ihr gewerbliches Angebot. Richtungsweisende Beschlüsse wurden zur Fortführung und Neubegründung von Belegungsbindungen getroffen. Damit ist gewährleistet, dass das Unternehmen nicht nur den Bestand an sozial gebundenen Wohnungen auf lange Frist erhält, sondern das Potential weiter erhöht.

Mit der freiwilligen Fortführung subventionierter Büroflächen im Film- und Medienzentrum möchte die Gesellschaft auch im gewerblichen Bereich bezahlbare Mieten für Existenzgründer zur Verfügung stellen.

Die Beratungen und Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2018 mit einem Instandhaltungsvolumen von 5.000 T€ und geplanten Ausgaben von 49.410 T€ zeigen die Entschlossenheit der Gesellschaft, trotz kontraproduktiver Rahmenbedingungen, auch künftig bezahlbaren Wohnraum sowohl im Bestand als auch im Neubau anbieten zu können.

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



*Werner Spec*  
Oberbürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender

ons- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft.

Bei der Prüfung wurden auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes beachtet. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht, der Bericht der Geschäftsführung und der Bericht über die gesetzliche Prüfung wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 6. Juni 2018 beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Geschäftsführern, dem Prokuristen, den Spartenleitern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stetig und nachhaltig erfolgreich geleistete Arbeit des vergangenen Jahres.

Ebenso gilt der Dank den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die stets mit ihrer Erfahrung zu den richtigen Weichenstellungen beigetragen haben. Der persönliche Einsatz und das entgegengebrachte Vertrauen aller Mitglieder bildeten wiederum die Grundlage für die gute Zusammenarbeit.

Hierfür mein besonderer Dank.

Ludwigsburg, den 7. Juni 2018

A handwritten signature in blue ink that reads "Werner Spec".

*Werner Spec*  
Oberbürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender



## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH  
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

### **Redaktion**

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

### **Konzeption und Gestaltung**

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG,  
Ludwigsburg

### **Fotos/Bilder**

WBL, Stadt Ludwigsburg 2017, GDA Peter Albig,  
Tourismus & Events Ludwigsburg, Kuhnle, Dietmar  
Strauß, Besigheim, Perfectfotos Wolfgang List, Lud-  
wigsburg, Thomas Müller, Tamm, iStockphoto

### **Druck, Auflage 300**

Ungeheuer & Ulmer, Ludwigsburg

### **Papier**

LuxoSatin, FSC®-zertifiziert

### **Stand**

Juni 2018





# WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU  
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg

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

Mail: [info@wb-lb.de](mailto:info@wb-lb.de)  
Web: [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

