



**WIR
SCHAFFEN
LEBENSRAUME**

Mit intensivem Wohnungsneubau.

KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

SITZ

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

GRÜNDUNG

21. Januar 1953

STAMMKAPITAL

41.000.000,00 €

GESELLSCHAFTER

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

MITGLIEDSCHAFTEN



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



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



Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, Heidelberg



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



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

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	4
DAS UMFANGREICHSTE NEUBAUVOLUMEN IN DER JÜNGEREN UNTERNEHMENSGESCHICHTE.	
WIR BAUEN MIT HOCHDRUCK FÜR LUDWIGSBURG.	5
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT	9
EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2020	10
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	
A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT	12
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	12
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	12
2. GESCHÄFTSVERLAUF	15
2.1 Bautätigkeit	15
2.1.1 Anlagevermögen	15
2.1.2 Umlaufvermögen	16
2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße	16
2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten	16
2.2.1 Bestände	16
2.2.2 Vermietungsstatus	17
2.3 Interessentendatei	17
2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	17
2.5 Verwaltungstätigkeiten	17
3. LAGE DER GESELLSCHAFT	18
3.1 Ertragslage	18
3.2 Finanzlage	19
3.3 Vermögenslage	20
4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	21
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	22
1. PROGNOSEBERICHT	22
2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	23
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	25

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020	26
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	28
ANHANG	29
A. ALLGEMEINE ANGABEN	29
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	29
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	30
D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	34
E. SONSTIGE ANGABEN	35
F. ORGANMITGLIEDER	37
ANLAGE 4	38
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	40
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	43
DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	44
IMPRESSUM	45

VORWORT



Andreas Veit
Geschäftsführer
(Vorsitzender)



Konrad Seigfried
Geschäftsführer

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

mit der Rückschau auf das Geschäftsjahr 2020 blicken wir auf eine besondere Zeit zurück. Die weltweit allgegenwärtige Corona-Pandemie hat nahezu jeden Lebensbereich beeinflusst. Für uns als kommunales Wohnungsunternehmen galt es, viele Weichen zu stellen: Sowohl für ein möglichst sicheres Miteinander in Gebäuden und auf Baustellen als auch für unseren eigenen Betrieb waren spezielle Hygienekonzepte zu erarbeiten. Das alles haben wir mit dem Ziel umgesetzt, den ohnehin schon großen Herausforderungen im Wohnungsbau weiterhin mit voller Tatkraft und guten Lösungen zu begegnen. Schaut man auf die zahlreichen Wohnungsübergaben, Spatenstiche und Baufortschritte des Jahres 2020 in den verschiedenen Stadtteilen zurück, so haben wir unsere Planungen trotz erschwelter Bedingungen durch die Covid-19-Pandemie erfolgreich realisieren können.

Bewegend war die große Solidarität unserer Mieter und Kunden mit Beginn des ersten Lockdowns Ende März. Sofort haben wir über Aushänge und im Portal *HALLO WBL* sowie in Kooperation mit dem städtischen Fachbereich Bürgerschaftliches Engagement, Soziales und Wohnen Unterstützung angeboten. Sehr schnell stellte sich heraus, dass die zahlreichen Hilfsangebote unserer Mieterinnen und Mieter um ein Vielfaches höher waren als die Anfragen von Hilfesuchenden. Meist wurde die Hilfe für alte, kranke und gefährdete Menschen unkompliziert im familiären und nachbarschaftlichen Umfeld geregelt.

Nach wie vor sind wir bei der WBL jedoch jederzeit ansprechbar, wenn es um Hilfestellung im Zusammenhang mit der Pandemie geht. Darüber hinaus haben wir gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat entschieden, bis Ende 2021 keine Mieterhöhungen durchzuführen. Unsere Mieter und Kunden profitieren zudem von günstigen Rahmenverträgen, die wir vereinbaren. So haben wir im Berichtszeitraum über unseren Energieversorger SWLB ein großes Kontingent an Gas und Ökostrom an der Börse eingekauft, um damit die allgemeinen Betriebskosten niedrig zu halten. Speziell für unsere Kunden und Mieter offerierte die SWLB zusätzlich einen günstigen Öko-Stromtarif für die private Nutzung.

Dass die Menschen bei uns im Mittelpunkt stehen, zeigt immer häufiger unser Programm „Mein passendes Zuhause“. Hier betreuen wir zum Beispiel Familien auf dem Weg in eine größere bezahlbare Wohnung oder ältere Menschen in seniorengerechte Wohnungen. Obwohl die Fluktuation in unserem Wohnungsbestand gering ist, konnten wir im Jahr 2020 einige Menschen in ihr passendes Zuhause begleiten.

Trotz des ereignisreichen und schwierigen Jahres legen wir mit diesem Geschäftsbericht erneut eine geordnete Finanz- und Vermögenslage sowie eine positive Bilanz vor. Die Herausforderungen werden auch in den kommenden Jahren nicht weniger, doch mit weitsichtiger Planung und verantwortungsbewusstem Handeln werden wir unsere vielfältigen Aufgaben und unseren Sozialauftrag bestmöglich erfüllen.

Konrad Seigfried wird sich als Co-Geschäftsführer und Bürgermeister Ende April 2021 in den wohlverdienten Ruhestand verabschieden. Gemeinsam haben wir viele Projekte mit den engagierten Teams aller Abteilungen erfolgreich auf den Weg gebracht und umgesetzt. Dafür möchte ich mich als Vorsitzender Geschäftsführer an dieser Stelle ganz besonders bedanken.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt anerkennender Dank für ihre großartigen Leistungen.

Herzlichst

DAS UMFANGREICHSTE NEUBAUVOLUMEN IN DER JÜNGEREN UNTERNEHMENSGESCHICHTE. WIR BAUEN MIT HOCHDRUCK FÜR LUDWIGSBURG.

In Ludwigsburg herrscht Wohnungsnot. Vor allem bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Doch die Wohnungsbau Ludwigsburg baut konsequent und kontinuierlich. Diese bekannten Fakten mit ihren vielfältigen Auswirkungen finden sich in allen Geschäftsberichten der letzten Jahre. Trotz vieler Hürden – wie dem herrschenden Grundstücksmangel, den kostentreibenden Baugesetzen und den hohen und weiter steigenden Baukosten – haben wir viel bewegt und viel erreicht.

So starteten wir bereits 2017 eine Wohnbauoffensive mit dem geplanten Baubeginn von 170 Wohnungen innerhalb eines Jahres. Im gleichen Jahr errichteten wir den ersten CUBE 11 in der Brucknerstraße und setzten damit das Startsignal für eine nachhaltige, bezahlbare Bauweise mit kurzen Bauzeiten. 2018 schufen wir durch Fortführung und Neubegründung der Wohnbauförderung die Möglichkeit für rund 270 sozial geförderte Wohnungen in unserem Bestand. Allein in den letzten fünf Jahren – von 2015 bis 2019 – haben wir 130 Neubauwohnungen erstellt und an Mieter übergeben. Wir bleiben permanent am Ball, um die Bevölkerung Ludwigsburgs mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Schaut man jedoch auf die aktuell laufenden und in naher Zukunft geplanten Projekte unseres Wohnungsunternehmens, stellt man noch eine beachtliche Steigerung unserer Aktivitäten für gutes Wohnen in Ludwigsburg fest. Wir bauen in den nächsten Jahren rund 1.200 Wohnungen – ein hoher Anteil davon sozial oder freiwillig durch die WBL gefördert. Damit erreichen wir das größte Neubauvolumen der jüngeren Unternehmensgeschichte.

Neubauwohnungen im Berichtsjahr

2020 haben wir insgesamt 78 Mietwohnungen fertiggestellt. In zwei Bauabschnitten realisierten wir moderne Gebäude in der Heinrich-Schweitzer-Straße/Ecke Steinstraße und konnten im Frühjahr und im Herbst insgesamt 50 Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter übergeben. 23 Neubaumietwohnungen entstanden in der Römerau im Baugebiet Muldenacker. Die Fassade dieses markanten Gebäudes besticht durch ihre anspruchsvolle Gestaltung. Schließlich kamen in der Adalbert-Stifter-Straße durch die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes weitere fünf Wohnungen dazu.

Von den im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen sind 47 Prozent sozial gefördert und ermöglichen so den Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) bezahlbares Wohnen in einem guten Umfeld. Doch auch die frei vermieteten Wohnungen liegen deutlich unter der Marktmiete und bieten somit definitiv günstigen Wohnraum.

Im laufenden Jahr 2021 haben wir in der Enzstraße bereits fünf Neubauwohnungen übergeben. Im Herbst werden die 21 Wohnungen im Neubau in der Marbacher Straße 213 bezugsfertig sein. Diese insgesamt 26 Mietwohnungen sind alle nach dem Landeswohnraumförderprogramm für 30 Jahre gefördert.



Enzstraße 18–20

Architekturbüro Bauer und Danner:
Bauleitung Reiner Balko

Römerau 9–11

Architekten: h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH

Heinrich-Schweitzer-Straße/Steinstraße

Freivogel Mayer Architekten GmbH

Aktuelle Quartiersentwicklungen

Einen Großteil des umfangreichen Bauvolumens machen die zügig fortschreitenden Quartiersentwicklungen im Stadtteil Grünbühl sowie in der ehemaligen Jägerhofkaserne – dem künftigen JägerhofQuartier – aus. Selbstverständlich geht es dabei in erster Linie um den Bau von dringend benötigtem Wohnraum. Sowohl durch den Bau von Kindertageseinrichtungen als auch durch die Schaffung von Räumen und Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität engagieren wir uns in beiden Quartieren für ein lebenswertes soziales Umfeld.

Grünbühl.living

In unserem neuen Quartier Grünbühl.living, für das im Herbst 2019 der Grundstein gelegt wurde, entstehen rund 420 moderne Neubauwohnungen im Energiestandard KfW 55. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt haben wir die Bewohner des Stadtteils und deren Bedürfnisse in die Planungsprozesse einbezogen. So wird ein guter Mix von gefördertem Mietwohnraum, frei vermieteten Wohnungen und Eigentumswohnungen entstehen und für ein lebendiges Quartier mit stabilen Sozialstrukturen für alle Generationen sorgen. Sowohl familien- als auch seniorengerechter Wohnraum wird gebaut, ein Ärztehaus und ein Cafe sind geplant. Neben der ökologisch nachhaltigen Bauweise werden Grün- und Freiflächen erhalten sowie verkehrsfreie Innenhöfe gestaltet.

Der erste Bauabschnitt (Abschnitt E), in dem neben 107 Wohnungen auch eine Kindertageseinrichtung für 110 Kinder in massiver Holzbauweise errichtet wird, läuft auf Hochtouren.

Zwei der insgesamt zehn Gebäude entstehen in der mehrfach ausgezeichneten CUBE 11-Bauweise, in dieser Variante mit je 15 Wohneinheiten. Die Energieversorgung erfolgt über einen Eisspeicher, der unter dem Außenbereich der Kita mit einer Tiefe von sechs Metern und einem Durchmesser von 14 Metern angelegt ist. Wie ein Kühlschrank gibt der mit Wasser gefüllte Speicher bei der Transformation zu Eis Wärme zum Heizen frei, im Sommer kann er zur Kühlung eingesetzt werden. Auf neun Gebäuden dienen Photovoltaikanlagen zur Stromversorgung. Die vor Ort erzeugte Energie reicht für die Wohngebäude und den Kitabetrieb, Überschüsse können unter anderem für Bewohnerstrom und ein Mobilitätskonzept

im Quartier genutzt werden. Der erste Bauabschnitt von Grünbühl.living soll 2022 vollendet und an die neuen Bewohner übergeben werden.



Grünbühl.living, 1. Bauabschnitt

Architekten:
ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR
Schwarz.Jacobi Architekten BDA
Schlude Ströhle Richter Architekten BDA

2023 ist die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts (Abschnitt A) mit 74 Wohnungen geplant. Die Rückbaumaßnahmen der alten Wohnblocks aus den 1950er-Jahren sind bereits abgeschlossen. In den nachfolgenden Bauabschnitten B/C/D und F werden rund 246 Wohnungen entstehen. Summa summarum schaffen wir mit allen Bauabschnitten eine bedarfsorientierte Mischung von frei vermieteten und sozial geförderten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Im Mietwohnungsbereich erreicht die Anzahl der sozial geförderten und freiwillig preisreduzierten Einheiten einen Anteil von rund 54 Prozent.

JägerhofQuartier

Mit dem Spatenstich im Oktober 2020 begannen die Bauarbeiten für das JägerhofQuartier. Realisiert wird der Entwurf des Tübinger Architekturbüros Hähnig Gemmeke, das im Juli 2017 als Sieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Revitalisierung der Jägerhofkaserne hervorging. Im ersten Bauabschnitt entstehen sechs Punkthäuser mit 76 Mietwohnungen im Innenhof des Areals. Diese sollen Ende 2022 bezugsfertig sein.

Der zweite Bauabschnitt betrifft die außen liegenden Gebäude mit den teilweise erhaltenen historischen Klinkerfassaden, die aufgesetzte Dachgeschosse bekommen. In harmonischer Korrespondenz dazu entstehen moderne Zwischenbauten. Neben 85 Wohnungen werden rund 5.000 Quadratmeter Gewerbefläche geschaffen, darunter auch eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung mit bis zu 70 Plätzen. Das Areal bietet künftig ein zeitgemäßes Ambiente mit Wohlgefühlcharakter sowie zahlreiche Möglichkeiten für Kommunikation, Integration und Gemeinschaftsbildung, unter anderem ein Café sowie einen durchgrüneten Quartiersplatz mit Aufenthalts- und Spielbereichen.

Wie bei allen WBL-Projekten überzeugt auch in diesem citynahen Stadtquartier ein effizientes Energiekonzept. Die Wärmeversorgung erfolgt unter anderem mit Fernwärme aus dem Holzheizkraftwerk der Stadt Ludwigsburg. Photovoltaikmodule auf den Dächern erzeugen einen möglichst hohen Stromertrag aus regenerativen Energien. In der Tiefgarage soll ein speziell entwickeltes smartes Parkkonzept ausgeführt werden, das eine flexible Mehrfachnutzung der Stellplätze ermöglicht. Unter den insgesamt 161 Wohneinheiten befinden sich 111 Mietwohnungen, davon werden 70 auf 30 Jahre sozial gefördert. Das entspricht einem Anteil von gut 44 Prozent. Das gesamte JägerhofQuartier soll 2023 fertiggestellt sein.

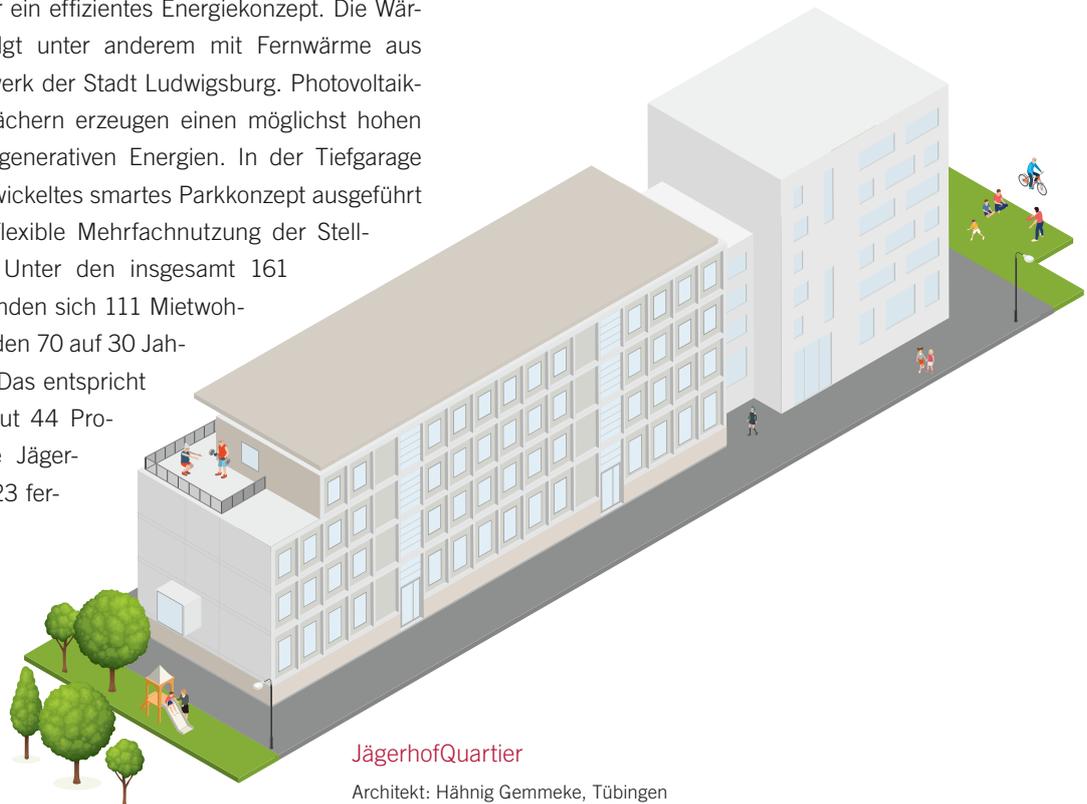
Laufende Wohnbauprojekte

Weitere Bauprojekte haben wir bereits begonnen oder der Baubeginn steht in Kürze bevor.

Schauinsland

Mitte 2021 startet, angrenzend an einen öffentlichen Quartiersplatz im Neubaugebiet Schauinsland, der Neubau von 53 Wohnungen. Erstmals setzen wir bei diesem Projekt die digitale Planungsmethode BIM (Building Information Modeling/ Bauwerksdatenmodellierung) ein, die ein vernetztes Gebäudewissen mit allen relevanten Bauwerksdaten von der Planung über die Ausführung bis zur Bewirtschaftung dokumentiert.

Aufgeteilt auf zwei Quartiere mit einer gemeinsamen Tiefgarage entstehen so in Neckarweihingen vier Mehrfamilienhäuser im KfW-Effizienzhaus-Standard 55, eines davon als Winkelbau sowie drei Doppel-CUBE 11-Gebäude in Holzmodulbauweise. Neben acht Mietwohnungen, 16 sozial geförderten Wohneinheiten (30 Prozent) und 17 Eigentumswohnungen sind zwölf Wohnungen für die Anschlussunterbringung vorgesehen.



JägerhofQuartier

Architekt: Hähnig Gemmeke, Tübingen

Gämsenberg

Ein qualitätsvolles Bebauungskonzept für das Neubaugebiet Gämsenberg im Schloßlesfeld entstand in einer Zusammenarbeit der Stadt Ludwigsburg, der Pflugfelder Unternehmensgruppe und der WBL. Der gemeinsam ausgelobte Architekturwettbewerb ist bereits 2019 zugunsten der Freivogel Mayer Architekten Ludwigsburg entschieden worden. Ende März 2021 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Auf Basis des Wettbewerbsentwurfs führen wir nun die konkreten Planungen weiter. Vorgesehen ist der Bau von 59 Wohnungen, wobei 18 Einheiten für 30 Jahre öffentlich gefördert werden. Darüber hinaus wird es zwei Kinderkrippen zur Betreuung von Kleinkindern geben, die von der Stadt Ludwigsburg betrieben werden. Den Baustart sehen wir derzeit für Mitte 2022 vor.

Lorcher Straße

Um selbstbestimmtes Wohnen für Senioren und Menschen mit Handicap geht es bei diesem Gemeinschaftsprojekt der Bürgerstiftung Ludwigsburg (BGL) und der WBL. Als Bauherrengemeinschaft realisieren diese auf einem bislang unbebauten städtischen Grundstück in der Lorcher Straße in Oßweil 25 barrierefreie Wohneinheiten, davon drei rollstuhlgerechte Wohnungen. Dazu kommt eine weitere Einheit, die als Wohngemeinschaft mit fünf Einzelappartements und einem großzügigen Wohn- und Essbereich geplant ist. Im Erdgeschoss entsteht neben einer Büroeinheit für einen ambulanten Pflegedienst ein weiterer Gemeinschaftsraum für die Bewohner.

In einer Mehrfachbeauftragung für dieses inklusive Projekt stimmten die beteiligten Fachbereiche von Stadt, Bürgerstiftung und WBL einhellig für den Entwurf des Büros Frey Architekten, der sich mit seinen gestaffelten Geschossen städtebaulich ideal in das leicht ansteigende Gelände einfügt. Neben einem weitläufigen Garten mit Bewegungsparcours

sind auch die Flure auf jedem Geschoss als Kommunikationsflächen geplant. Durch Faltschiebefenster und -wände sind diese Treffpunkte zu allen Jahreszeiten als gemeinschaftliche Gartenzimmer zu nutzen. Dieses inklusive Projekt für selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter wird voraussichtlich bis 2024 umgesetzt werden.

Ein hoher Anteil an sozial gefördertem Wohnraum

Neben den oben beschriebenen Bauvorhaben befinden sich für die nächsten Jahre eine ganze Reihe von weiteren Projekten und Quartiersentwicklungen in Eglosheim, Hoheneck, Schloßlesfeld, Oßweil und Poppenweiler in Vorbereitung. Die detaillierten Planungen zu Ausführung, Baubeginn und voraussichtlicher Fertigstellung sind derzeit noch nicht fixiert. Neben den bereits beschriebenen 825 Wohneinheiten handelt es sich aus heutiger Sicht um weitere rund 375 Wohnungen im Planungs- bzw. Vorbereitungsstatus.

Grundsätzlich handeln wir bei allen Projekten gemäß unserem Sozialauftrag. Trotz hoher und weiter steigender Baukosten sorgt bei allen Bauvorhaben ein guter Mix aus gefördertem Mietwohnraum, frei vermieteten Wohnungen und einem Anteil an Eigentumswohnungen für gut durchmischte Quartiere mit stabilen Sozialstrukturen.

Sozial geförderter Wohnraum heißt bei uns grundsätzlich: Die Belegungsbindung ist – statt der ebenfalls möglichen 10, 15 und 25 Jahre – immer auf eine Förderdauer von 30 Jahren festgelegt. Das unterstützt einen langfristigen Erhalt von Wohnraum für Menschen, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Darüber hinaus bieten auch unsere freiwillig preisreduzierten und selbst die regulär frei vermieteten Wohnungen sehr günstige Mieten im Vergleich zum Markt. Der Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen dient zur Quersubventionierung von günstigen Mieten und ermöglicht es uns zudem, gute soziale Strukturen im Wohnumfeld zu schaffen und zu einer positiven Stadttrendite in Ludwigsburg beizutragen.

SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT



2020 unterstützte die WBL unter anderem das Mörike-Gymnasium mit zwei Fair-o-mat-ern sowie die Kinderuni und Ferienspaß der Stadt Ludwigsburg mit einer großzügigen Spende von 5.000 €.



BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

LUDWIGSBURGER ENERGIEAGENTUR E.V. – LEA | FRAUEN FÜR FRAUEN E.V. | CAFÉ KARMA
WISSENSZENTRUM ENERGIE DER STADT LUDWIGSBURG | LUDWIGSTAFEL E.V.
CARITAS ZENTRUM | KREISDIAKONIEVERBAND HAB + GUT | KATHOLISCHE KIRCHE (MEHRWEGGESCHIRR)
FAIR TRADE AGENDAGRUPPE | KARLSHÖHE

KINDER UND JUGENDLICHE

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG | FERIENPASS STADT LUDWIGSBURG | BJÖRN STEIGER STIFTUNG
SCHULFRUCHTPROGRAMM HIRSCHBERGSCHULE | VORLESENETZ STADT LUDWIGSBURG

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

MTV 1846 VOLLEYBALL E.V. | TV PFLUGFELDEN 1907 E.V. | MHP RIESEN LUDWIGSBURG
SKV EGLOSHEIM E.V. | 1. TANZCLUB LUDWIGSBURG | BSG BASKET DAMEN
FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E.V. | KSV HOHENECK | SPORTVOLLZEITINTERNAT

KULTUR

OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG | SCALA | FÖRDERVEREIN LUBU BEATZ E.V.
NATURVISION FILMFESTIVAL LUDWIGSBURG | LUDWIGSBURGER SCHLOSSFESTSPIELE
FÖRDERVEREIN FILMAKADEMIE | TANZ- UND THEATERWERKSTADT | Q-RAGE
FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM | WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE

Verantwortung leben heißt, soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine zu unterstützen. Wir fördern seit Langem engagierte Initiativen, die sich für das Wohl der Men-

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

EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2020



Vertreter der Stadt Ludwigsburg, des Tübinger Architekturbüros Hähning Gemmeke, der Baufirma Implemia Hochbau sowie der Wohnungsbauludwigsburg versammelten sich im Oktober zum Spatenstich für das JägerhofQuartier.



In der Heinrich-Schweitzer-Straße stellten wir insgesamt 50 Mietwohnungen fertig.



Weitere 23 Neubaumietwohnungen im Energiestandard KfW 55 übergaben wir in der Römerau an die Bewohnerinnen und Bewohner.

Der erste Bauabschnitt in Grünbühl.*living* ist in vollem Gange. Neben einer Kita entstehen hier 107 Wohnungen.



Im August übergaben wir das viergliedrige CUBE_Office-Gebäude in der Mörikestraße an die Stadt Ludwigsburg.



Im Mai erfolgte der Spatenstich für den Neubau von 21 Mietwohnungen – darunter neun barrierefrei – in der Marbacher Straße. Der Wohnraum wird Ende 2021 bezugsfertig sein.

LAGEBERICHT

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
für das Geschäftsjahr 2020

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg (kurz WBL), ist seit 68 Jahren ein soziales, modernes, serviceorientiertes Dienstleistungs- und Wohnungsbauunternehmen. Ihre Stärken liegen in der Kontinuität und Verlässlichkeit. Zudem leistet sie einen unverzichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung und versteht sich als Akteurin des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts. Das Leistungsspektrum umfasst die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, die WEG-Verwaltung, die Projektentwicklung, sowohl für Neubauvorhaben als auch in der Stadtentwicklung, und das Film- und Medienzentrum mit geschlossenem Gründerzentrum.

Die WBL vermietet unter sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbaren Bedingungen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Ein unter der Maxime der Bezahlbarkeit strategisch angelegtes Portfoliomanagement und der nachfrageorientierte Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die energetische Bestandsmodernisierung bilden die Grundlage dafür. Diverse Serviceleistungen runden das Unternehmensprofil ab.

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen. So nahm der Onlinehandel deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0% zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4% auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5% den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5% zu. In Ausrüstungen, das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, wurden dagegen 12,5% weniger investiert als im Vorjahr. Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus. Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen 2020 erstmals seit 2009 zurück. Die Exporte um 9,9%, die Importe um 8,6%. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Die staatlichen Haushalte beendeten 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Das war das erste Defizit seit 2011. Der Bund hatte mit 98,3 Milliarden Euro den größten Anteil am Finanzierungsdefizit, gefolgt von den Ländern mit 26,1 Milliarden Euro, den Sozialversicherungen mit 31,8 Milliarden Euro und den Gemeinden mit 2,0 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2020 eine Defizitquote von 4,8%. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspakts von 3% und die Zielgröße für die nationale Schuldenbremse wurden demnach deutlich verfehlt. Allerdings wurde die Anwendung beider Zielgrößen aufgrund der Corona-Pandemie für die Jahre 2020 und 2021 ausgesetzt.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1% weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Mit rund 208.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei im Süden des Landkreises. Im Bereich Ludwigsburg/Kornwestheim arbeiten rund 56% der Beschäftigten im Landkreis. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 13% der Arbeitsplätze entfallen. Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2020 54.704 (Vorjahr 54.770) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Im Jahresdurchschnitt 2020 waren im Landkreis 11.142 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 2.345 oder 26,7% mehr. Die Arbeitslosenquote stieg zum Vorjahr um 0,8 Prozentpunkte auf 3,6% und blieb damit im Vergleich zu Baden-Württemberg unter der Landesquote von 4,1%.

Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg 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 sich somit positiv auf den Arbeitsmarkt aus.

In Deutschland nimmt der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten, die in den Mietspiegeln dokumentiert werden,

ab. Laut Mietspiegelindex 2020 von F+B (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg) ist das Mietniveau um 1,7% gestiegen, das sind 0,1 Prozentpunkte weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt zeigt der Vergleich der Mietenniveaus ausgewählter Städte in Ost- und Westdeutschland, dass sich die Sonderstellung des Münchner Großraums abschwächt und Stuttgart und sein Umland ein ähnlich hohes Mietniveau erreicht. Die ersten zehn Rangplätze verteilen sich nahezu hälftig auf diese beiden süddeutschen Regionen. Die teuerste Großstadt für Mieter bleibt Stuttgart. Mieter zahlen in der Schwabenmetropole durchschnittlich 10,38€ pro Quadratmeter Nettokaltmiete für ihre Wohnung und liegen damit um 46% über den 7,11€ pro Quadratmeter, die in den Mietspiegelstädten insgesamt im Durchschnitt gezahlt werden. München liegt auf dem siebten Rangplatz. Dort zahlen Mieter durchschnittlich 9,72€ pro Quadratmeter Nettokaltmiete. Ludwigsburg belegt wie im Vorjahr Rang acht.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen im vierten Quartal 2020 durchschnittlich 8,1% höher als im Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, verteuerten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser besonders deutlich gegenüber dem Vorjahresquartal. So stiegen die Häuserpreise sowohl in den sieben größten Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) als auch in den ländlichen Kreisen jeweils um rund 10% und mehr (Metropolen: +12,1%, dünn besiedelte ländliche Kreise: +11,0%, dichter besiedelte ländliche

Kreise: +9,8%). In städtischen Kreisen erhöhten sich die Häuserpreise gegenüber dem Vorjahresquartal um 7,0%. Damit setzt sich der Trend steigender Wohnimmobilienpreise trotz der andauernden Corona-Pandemie wie bereits in den vergangenen Quartalen fort. Auch Eigentumswohnungen verteuerten sich in der Stadt und auf dem Land weiter, wenn auch etwas weniger deutlich als Häuser. Die stärkste Preissteigerung für Eigentumswohnungen wurde in dichter besiedelten ländlichen Kreisen beobachtet (+8,9%), den geringsten Anstieg verzeichneten städtische Kreise mit 5,7%. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5% gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (+1,4%). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, wurde eine niedrigere Jahresteuerrate zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt (+0,3%). Die Senkung der Mehrwertsteuersätze dämpfte die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2020. Die Energieprodukte verbilligten sich deutlich um 4,8%, nach einem Anstieg um 1,4% im Jahr 2019. Preisrückgänge gab es insbesondere bei leichtem Heizöl (-25,9%) und bei Kraftstoffen (-9,9%). Verantwortlich war neben der Senkung der Mehrwertsteuersätze vor allem der Ölpreisverfall auf dem Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres. Dagegen verteuerte sich Strom um 3,0%. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2020 bei +1,1% gelegen. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich gegenüber 2019 überdurchschnittlich um 2,4%.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN 2020	ÜBERHANG
Heinrich-Schweitzer-Str. 22 Steinstraße 2	WE	2019	25	25	0
	TG	2019	25	25	0
Heinrich-Schweitzer-Str. 30 Steinstraße 1	WE	2018	25	25	0
	TG	2018	27	27	0
Römeraue 9 u. 11	WE	2018	23	23	0
	TG	2018	23	23	0
DG-Ausbau Adalbert-Stifter-Str. 19/ Frauenried 26	WE	2019	5	5	0
	ST	2019	5	5	0
Mörikestr. 132 u. 134	FL	2019	1	1	0
	ST	2019	5	5	0
DG-AusbauENZstr. 18 u. 20	WE	2020	5	0	5
	ST	2020	5	0	5
Marbacher Str. 213	WE	2020	21	0	21
	TG	2020	14	0	14
	ST	2020	2	0	2
Grünbühl.living Bauabschnitt E	WE	2020	67	0	67
	KI	2020	1	0	1
	TG	2020	46	0	46
JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt	WE	2020	76	0	76
	GE	2020	1	0	1
	TG	2020	153	0	153
GESAMT	WE		247	78	169
	GE		1	0	1
	KI		1	0	1
	TG		288	75	213
	ST		17	10	7
	FL		1	1	0

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

2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	ÜBERGABEN 2020	ÜBERHANG
Grünbühl.living Bauabschnitt E	WE	2020	40	0	40
	TG	2020	40	0	40
JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt	TG	2020	60	0	60
GESAMT	WE		40	0	40
	TG		100	0	100

WE = Wohnungen, TG = Tiefgaragenstellplätze

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Zum Bilanzstichtag waren alle Einheiten verkauft. Es wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 17,4 T€ festgestellt. Es ist vorgesehen, die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 einzustellen.

2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2019	2.200	147.164	143	38.888
Zugänge 2020				
Fertigstellungen	78	5.841	1	1.606
Abgänge 2020				
Abbruch	44	2.079	0	0
Veränderung Anzahl Büros	0	0	1	0
BESTAND AM 31.12.2020	2.234	150.926	143	40.494

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 78 Einheiten durch Neubau erhöht. Davon betreffen 25 WE die Heinrich-Schweitzer-Str. 30/Steinstr. 1, 25 WE die Heinrich-Schweitzer-Str. 22/Steinstr. 2, 23 WE die Römerau 9 u. 11 und 5 WE im Dachgeschossausbau der Adalbert-Stifter-Str. 19/Frauenried 26.

Zur Fortsetzung der Neubebauung im Gebiet Grünbühl.living wurden die Gebäude in der Weichselstr. 3–9 und der Warthestr. 2–10 mit insgesamt 44 WE abgebrochen.

Der Zugang beim Gewerbe betrifft den Neubau in der Mörikestr. 132 + 134 für die Nachfolgeunterbringung von Flüchtlingen. Bei einer Büroneuvermietung in der Königsallee 43 wurde eine Büroeinheit zusammengelegt, was in der Mengendarstellung zu einem Abgang führte.

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS- UNTERKÜNFTE	m ²
BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2019	0	0	23	8.648
Veränderungen	0	0	0	0
BESTAND AM 31.12.2020	0	0	23	8.648

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2019	12	1.039	0	0
Zugänge	1	56	0	0
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2020	13	1.095	0	0

Zugegangen ist ein Pachtvertrag für eine Wohnung in den Kreuzäcker 21.

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 145 Mietverträge abgeschlossen. Davon 85 im klassischen Mieterwechsel, 9 für die Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl und 51 Erstvermietungen im Neubau.

Aus dem Gesamtbestand sind 751 Wohnungen (Stand 31.12.2020) an einkommensschwache Haushalte vermietet. Dieser Bestand setzt sich aus öffentlich, kommunal, freiwillig finanzierten und den preisreduzierten Einheiten des „Fair Wohnen“-Modells zusammen. Bei Mieterwechsel steht aus dem „Fair Wohnen“-Modell und der Neubegründung von Belegungsrechten ein Potenzial von derzeit 142 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2020 bei 7,31 €/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,09 €/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 9,13 €/m² der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 8,05 €/m².

2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2020 lagen 1.417 (Vorjahr 1.749) Mietanfragen in der Interessentendatei vor. Die Nachfrage verteilt

sich mit 83 % (Vorjahr 48 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 17 % (Vorjahr 52 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der Anstieg der Interessenten für preisgedämpften Wohnraum auf über 80 % ist den höheren Einkommensgrenzen zum Bezug eines Wohnberechtigungs-scheines geschuldet und betrifft überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 3,8 Mio. € bzw. 18,91 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 3,4 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,4 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Heizung, Elektro, Sanitär und Maler mit rd. 2,7 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2020 verwaltete die WBL 43 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit insgesamt 1.203 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 535 Garagen und 82 Stellplätzen. Zum 31.12.2020 wurden 12 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten für private Eigentümer verwaltet.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Umsatzerlöse	22.853	35.935	24.214	20.968	26.368
Bestandsveränderungen	6.464	-7.930	2.373	5.433	-4.371
Sonstige betriebliche Erträge	204	318	592	2.015	1.864
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.955	11.456	13.825	16.013	10.045
Personalaufwand	3.614	3.185	2.913	2.776	2.535
Abschreibungen	5.030	3.884	3.752	3.643	3.950
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.442	1.493	1.961	1.536	1.723
Erträge aus Beteiligungen	0	0	9	31	6
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	326	29	13	11	14
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.750	1.675	1.758	1.712	1.824
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-297	770	222	0	137
Sonstige Steuern	497	514	487	472	475
Jahresüberschuss	1.856	5.375	2.283	2.306	3.192

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um rd. 595 T€. Im Geschäftsjahr gab es keine Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von rd. 13.450 T€ entspricht. Die Betreuungstätigkeit reduzierte sich um rd. 35 T€ und die anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 190 T€. Insgesamt verringerten sich so die Umsatzerlöse auf 22.853 T€.

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um rd. 3.500 T€ auf rd. 14.955 T€. Gestiegen sind im Wesentlichen die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (rd. 5.255 T€) und die Betriebskosten (rd. 555 T€). Reduziert haben sich die Instandhaltungskosten (rd. -2.005 T€) und die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (rd. -305 T€).

Erhöhung des Personalbestandes, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 3.614 T€.

Der Anstieg der Abschreibungen auf 5.030 T€ resultiert hauptsächlich aus Restbuchwerten der abgebrochenen Gebäude im Entwicklungsgebiet Grünbühl-West, die außerplan-

mäßig abgeschrieben wurden, und dem Zugang durch Neubau von Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um rd. 950 T€ gestiegen. Ursächlich dafür sind die Kosten der Datenverarbeitung (rd. 40 T€), die Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (rd. 115 T€) sowie die Projekt- und Abbruchkosten der Marbacher Straße 211 und Jägerhofkaserne (rd. 790 T€).

Steuererstattungen aus Vorjahren und ein geringerer Jahresüberschuss 2020 führten zur positiven Veränderung bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Der erreichte Jahresüberschuss 2020 von 1.856 T€ liegt um rd. 470 T€ über dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 1.260 T€ ergeben sich aus geringeren Abschreibungen, da nicht im geplanten Umfang die Gebäude im Entwicklungsgebiet Grünbühl-West abgebrochen wurden, sowie Steuererstattungen und Zinsen aus Steuererklärungen. Dagegen lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rd. 820 T€ höher als geplant.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2020	2019
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.706	17.706
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	-33	0
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	9	11
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-28.129	-23.638
Erhaltene Zinsen	8	16
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-28.145	-23.611
Auszahlungen an Gesellschafter	-594	0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	33.852	4.642
Planmäßige Tilgungen (-)	-5.361	-4.853
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	0	-637
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	0	-210
Gezahlte Zinsen	-1.750	-1.673
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	26.147	-2.731
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.708	-8.636
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	422	9.058
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.130	422

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,22 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 1,7 %. Zunahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und keine Verkäufe aus dem Umlaufvermögen sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 5.706 T€ sinken ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,2 (Verschuldungsgrad). Die Investitionen in das Anlagevermögen bestehen größtenteils aus der Neubautätigkeit wie unter Punkt 2.1.1 dargestellt. Für die Bauvorbereitung verschiedener Objekte wurden weitere Investitionen getätigt. Das immer noch günstige Zins-

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

Die Finanzlage ist geordnet. Skantomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Im Bauträgergeschäft könnten künftig Zwischenfinanzierungen notwendig werden. Bei Bedarf stehen hierzu ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen grundschuldgesicherten Krediten zur Verfügung.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Bilanzsumme	235.421	202.362	200.923	183.697	169.038
Anlagevermögen	214.414	195.923	176.165	162.844	151.843
Umlaufvermögen	20.909	6.328	24.647	20.739	17.074
Eigenkapital	106.465	105.203	99.828	97.544	95.238
Verbindlichkeiten	123.205	91.010	96.835	84.034	71.763
Flüssige Mittel	4.130	422	9.058	8.813	10.643
Eigenkapitalquote	45,22 %	51,99 %	49,68 %	53,1 %	56,3 %

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 23.520 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 5.030 T€, erhöhten das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten (rd. 10.450 T€), unfertigen Leistungen (rd. 3.780 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 405 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 2.070 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 4.130 T€) zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 29.670 T€, die der anderen Kreditgeber reduzierten sich durch planmäßige Tilgung um rd. 1.175 T€. Die

erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, aus anderen Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 3.700 T€ zu.

Der deutliche Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, verbunden mit einem geringen Zuwachs beim Eigenkapital, ließ die Eigenkapitalquote auf 45,22 % sinken. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2020	2019
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,5	3,5
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	1,7	5,1
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	0,8	2,7
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	91,1	96,8
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	8,9	3,1
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	45,9	39,3
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	1,2	1,9
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	39,3	36,7
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	9,6	9,3
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	18,91	29,68
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	3,6	2,4
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	3,8	3,9

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Der Sachverständigenrat der Wirtschaftsweisen senkte seine Prognose für das Wirtschaftswachstum. Nicht zuletzt vom Verlauf der Corona-Impfungen hänge ab, wie schnell sich die Wirtschaft normalisieren könne.

Unter dem Eindruck der Corona-Pandemie haben die „Wirtschaftsweisen“ im März 2021 ihre neue Konjunkturprognose vorgelegt. Danach dürfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland 2021 um 3,1 % steigen. Damit korrigierte der Sachverständigenrat seine bisherige Prognose nach unten. In der im November vorgelegten Vorhersage gingen die Experten noch von einem Wachstum von 3,7 % aus.

Infolge der im Herbst 2020 wieder angestiegenen Infektionszahlen und der aktuell noch andauernden Einschränkungen sei im ersten Quartal 2021 mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland um etwa 2 % zu rechnen. Mit dem zu erwartenden Impffortschritt, der Eindämmung der Pandemie und dadurch möglichen Lockerungen dürfte sich die Erholung in den kommenden Monaten wieder fortsetzen. Sobald es gelingt, das Infektionsgeschehen effektiv zu begrenzen und größere Anteile der Bevölkerung zu impfen, dürften sich die von den Kontaktbeschränkungen oder Schließungen stark betroffenen Dienstleistungsbereiche wie das Gastgewerbe oder der stationäre Einzelhandel wiederbeleben. Nach Mitteilung des Sachverständigenrates seien die Verbraucherpreise in Deutschland zum Jahresbeginn wieder stärker gestiegen. Hierzu hätten vor allem der höhere Ölpreis, die Einführung der CO₂-Bepreisung in den Sektoren Verkehr und Wärme sowie das Auslaufen der vorübergehenden Umsatzsteuersenkung beigetragen. Deshalb dürfte die Inflationsrate 2021 im Jahresdurchschnitt 2,1 % betragen. Im Jahr 2022 werde ein Anstieg der Verbraucherpreise von 1,9 % erwartet. Das größte Risiko für die Konjunktur in Deutschland stellt eine mögliche dritte Infektionswelle dar, und zwar dann, wenn sie zu Einschränkungen oder gar Betriebsschließungen in der Industrie führen würde. Chancen für eine bessere wirtschaftliche Entwicklung bestehen nur, wenn die Bevölkerung schneller als erwartet geimpft wird.

In den Nachrichten der vergangenen Monate konnte man eine Menge an Vorhersagen zu möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie finden. Für den Immobilienmarkt in Deutschland wurden zuletzt fast täglich neue Vorhersagen getroffen und so entstanden Mythen über mögliche Auswirkungen. Die Anzeichen dafür waren nicht immer eindeutig

und schlüssig. ImmobilienScout24 hat einige der häufigsten Aussagen überprüft und festgestellt, dass diese bisher kaum eingetroffen sind und viele Szenarien unnötige Panik verbreitet haben. Die Corona-Pandemie führt kurzfristig zwar zu Verlagerungen von Kaufabschlüssen, langfristig wird sie die Wohnraumnachfrage aber nicht mindern, da seit vielen Jahren der Bedarf an Wohnraum in vielen Städten und Regionen das knappe Immobilienangebot übersteigt. Dieser fundamentale Trend wird sich auch in der aktuellen Situation für Ludwigsburg nicht maßgeblich ändern, da die Gründe für den Nachfrageüberhang weiterhin bestehen bleiben, vor allem beim bezahlbaren Wohnraum, ob in Miete oder Eigentum.

Die WBL stellt sich dieser Herausforderung und wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch den Neubau von Wohnraum mit über tausend Einheiten in den nächsten Jahren versuchen, den Ludwigsburger Wohnungsmarkt zu entlasten. Es werden unterschiedliche, bedarfsgerechte Wohnformen und ein hoher Anteil an bezahlbaren bzw. preisgedämpften Einheiten entstehen. Die Eigentumswohnungen und „Haus im Haus“-Objekte tragen zu einer ausgewogenen soziokulturellen Mischung in den Stadtteilen bei und bilden zudem die Basis der Gesamtfinanzierung von bezahlbarem Wohnraum für eine immer größer werdende Schicht der Bevölkerung.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2021 hat ein Investitionsvolumen von rund 62,1 Mio. €. Diese Investitionen und die der folgenden Jahre wird die WBL gemäß dem Gesellschaftsauftrag in den Bau von bezahlbaren Wohnungen und sozialen Einrichtungen und in Stadtentwicklungsaufgaben einsetzen. Unterstützt wird die WBL dabei durch Zuschüsse über das Landeswohnraumförderprogramm. Zum Schutz des Klimas und zur Schonung fossiler Brennstoffe werden die Neubauten mit energieeffizienter Technik ausgestattet. Hierbei helfen entsprechende Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit Tilgungszuschüssen.

Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von 4,5 Mio. €. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 23,1 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Geschäftsführung von einem positiven Jahresergebnis 2021 von rund 1,4 Mio. € aus.

2. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem

Unternehmerisches Handeln ist ohne Risiken nicht möglich, weil die Zukunft und die Wirkung von Handlungen nicht sicher vorhersehbar sind. Aufgabe eines Risikomanagements ist es daher, mit geeigneten Methoden Transparenz über die Risikosituation einzelner Bereiche im Unternehmen zu schaffen und das Ertrag-Risiko-Profil des Unternehmens zu optimieren. Die wesentlichen Sicherungselemente im Risikomanagement der WBL sind der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Die monatlichen Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und, sofern nötig, auch der einzelnen Objekte garantieren eine rechtzeitige Steuerung der Unternehmenshandlungen. Latente Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder, wie Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauvorhaben, lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling und regelmäßigen Jourfix-Terminen auf allen Ebenen des Unternehmens auf ein überschaubares Maß reduzieren bzw. optimieren.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

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

Hausbewirtschaftung

Das Facility-Management ist das Kerngeschäft der WBL und zugleich finanzielle Basis. Zum Unternehmen haben die Mieter eine starke Bindung, was die hohe Zufriedenheit widerspiegelt. Die Mietangebote sind fair und an die Einkommenssituation der Mietinteressenten angepasst.

Die wesentlichen Risiken der Hausbewirtschaftung sind, dass die aus dem Wohnungsportfolio angebotenen Wohnungen nicht mit den Bedürfnissen der Nachfrageseite hinsichtlich Qualität, Ausstattung, Mietpreis und soziokultureller Ausprägung im jeweiligen Quartier übereinstimmen. Die Folge daraus wären rückläufige Umsatzerlöse.

Das bedarfsgerechte Vermietungsmanagement der WBL, der umfangreiche nachfrageorientierte Neubau mit hohem Anteil an preisgedämpften Wohnungen und die gezielten Eigen-

tumsmaßnahmen fördern die ausgewogenen sozialen Mischungen in den Stadtteilen und sichern steigende Erlöse für zukünftige Investitionen.

Trotz leichtem Bevölkerungsrückgang in Ludwigsburg ist die Nachfrage nach Wohnraum bei der WBL weiterhin hoch. Die Anzahl der Interessenten hat sich seit Beginn der Corona-Pandemie abgeschwächt und bei knapp 1.500 Wohnungssuchenden eingependelt. Ein genereller Rückgang der Nachfrage ist mittelfristig jedoch nicht zu erwarten. Vor allem Haushalte für die soziale Wohnraumversorgung haben deutlich zugenommen. Hier nutzen wir die Möglichkeit, im Rahmen unserer sozialen Verantwortung, mit unserem breit angelegten Wohnungsportfolio, allen Schichten der Bevölkerung ein entsprechendes Wohnungsangebot anbieten zu können.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

Risiken der gewerblichen Vermietung ergeben sich hauptsächlich aus der allgemeinen Wirtschaftslage, dem Standort und der Flächenflexibilität der jeweiligen Immobilie. Zudem sind Mieterwechsel deutlich aufwändiger und im Vergleich zur Wohnungsverwaltung mit einem höheren wirtschaftlichen Risiko verbunden.

Die Büroflächen im FMZ, die für Film- und Medienschaffende vorgehalten werden, zeigen nahezu keine negativen Corona-Auswirkungen. Sie sind derzeit zu 100 % vermietet. Lediglich bei einem Mieterwechsel braucht es etwas mehr Zeit, um den richtigen Nachmieter zu finden, was aber überwiegend an der Branche liegt, die im FMZ ihren neuen Standort finden dürfen. Dies trifft auch auf die Flächen für Existenzgründer zu. Bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen muss 2021 wie schon in 2020 mit deutlich reduzierten Erlösen gerechnet werden. Im Wirtschaftsplan 2021 wurden deshalb nur 25 % der sonst üblichen Erlöse geplant. Der Erlösverlust stellt jedoch kein bestandsgefährdendes Risiko, weder für die Sparte noch für das Unternehmen, dar.

Ludwigsburg ist umgeben von einem wirtschaftsstarken Ballungsraum und selbst begehrter Wirtschaftsstandort für weltbekannte Unternehmen sowie für zahlreiche mittelständische und kleinere Betriebe. Diese Unternehmen zeichnen sich durch große Leistungsfähigkeit und hohes innovatives Niveau aus. Fortschritt hat im Land der „Tüftler und Schaffer“ Tradition. Inwieweit Arbeitsplätze in dieser Pandemiezeit langfristig wegfallen, vor allem im Einzelhandel und der Gastronomie, hängt von der raschen Bekämpfung der Corona-Pandemie ab.

Die Lage des Film- und Medienzentrums mitten in Ludwigsburg mit Sicht zum Schloss und Forum und das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen und Hochschulen prägen den wertvollen Standortvorteil. Die hervorragende Infrastruktur mit Glasfasernetz und das im Quartier neu umgebaute Casino zu einem Restaurant mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedenen Veranstaltungen machen das FMZ zu einem einzigartigen Standort wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kulinarischer Kommunikation.

Mietwohnungsbau / Bauträgergeschäft

Kernaufgabe der WBL ist nach wie vor der Geschosswohnungsbau, was den Löwenanteil der Investitionen ausmacht. Diverse gewerbliche Einheiten, Kindertagesstätten und besondere Wohnformen für ältere Bevölkerungsschichten runden das Investitionsprogramm ab. Erlöse aus dem Bauträgergeschäft sind dabei ein wichtiger Baustein bei der Finanzierung. Allein die Zuschüsse aus dem Landeswohnraumförderprogramm reichen nicht aus, um die Mieten der WBL in einem fairen und bezahlbaren Rahmen zu halten. Der größte Anteil am benötigten Eigenkapital kommt aus der Hausbewirtschaftung und den gewerblichen Vermietungen. Ständig steigende Baukosten und das niedrige Mietniveau bei der WBL erschweren zunehmend die Finanzierung der geplanten Vorhaben. Sozialadäquate Mieterhöhungen und eine zeitliche Streckung diverser Objekte würden die Situation deutlich verbessern. Das Allerbeste wäre natürlich die Senkung der Baukosten. Beim Eigentums- als auch beim Mietwohnungsbau liegen die entscheidenden Risiken in einer negativen Veränderung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie der Überschreitung der geplanten Kosten und Termine. Die Risikominimierung kann nur durch eine gründliche Auswahl der anstehenden Projekte, präzise Planungen und Projektsteuerungen der Verantwortlichen gelingen. Kosten, Termine und Renditen werden laufend durch die Geschäftsleitung und die am Prozess beteiligten Mitarbeiter überwacht. Dies ist unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Die Corona-Krise selbst hat derzeit bei der WBL noch keinen Einfluss auf die geplanten Fertigstellungen der Projekte. Dennoch können die aktuell starke Nachfrage nach Handwerksunternehmen und die Verknappung der Baumaterialien zu deutlichen Kostensteigerungen, aber auch zu Terminverzögerungen führen.

WEG-Verwaltung

Im Rahmen der Unternehmensstrategie strebt die WBL die Qualitätsführerschaft an. Dies erforderte, dass sich das Unternehmen im Berichtsjahr von einigen nicht wirtschaftlich darstellbaren Eigentümergemeinschaften getrennt hat. Die Zugänge der nächsten Jahre in dieser Sparte erfolgen überwiegend aus dem eigenen Bauträgergeschäft, 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 Verwalterverträge diese nicht mehr verlängert werden. Verwalterbestellungen haben eine maximale Laufzeit von fünf Jahren. Von elf Gemeinschaften, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten zehn Verträge verlängert werden. Dies zeigt das Vertrauen und die hohe Zufriedenheit der Eigentümer.

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

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL ist auch in Corona-Zeiten bereit, die anstehenden Herausforderungen anzunehmen. Mit ihrer modernen Ausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen, gut ausgebildeten Mitarbeitern mit hoher Motivation, einem effektiven Controlling und einer passablen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist sie für künftige Risiken gut gerüstet. Der ausgewogene Mix an Mietangeboten mit gemischten sozialen Strukturen in den Stadtteilen und eine auf den Bedarf angemessene Bauträgertätigkeit garantieren stabile und sichere Erlöse.

Die Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 7,31 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 9,13 €/m² liegt. Diese stille Reserve werden wir gemäß unserer sozialen Verantwortung nicht ausschöpfen. Für vereinzelte Mieter, die durch die Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten gekommen sind bzw. kommen werden, haben wir situationsbezogene Lösungen parat.

Im FMZ muss 2021 beim Eventbereich und den Konferenzräumen mit geringeren Umsatzerlösen gerechnet werden.

Dies wurde bei der Wirtschaftsplanung bereits berücksichtigt. Hier bleibt abzuwarten, ob sich künftig die Umsätze bei den Konferenzräumen wieder auf die Zeit vor der Krise einpendeln oder durch mobiles Arbeiten und die Möglichkeit von Video-Konferenzen auf einem niedrigeren Level stehen bleiben werden. Bei den dauerhaft vermieteten Büroflächen sind zur Zeit keine Einnahmenverluste erkennbar.

Die Corona-Krise wirkt sich nachhaltig auf den Immobilienmarkt aus. Videokonferenzen im Wohnzimmer und Schulenterricht vom Kinderzimmer aus verlangt derzeit nicht nur viel Flexibilität, sondern wird dabei auch den Immobilienmarkt nachhaltig verändern. Nach einer Analyse des Immobilienportals ImmoScout24 explodierte in den vergangenen Monaten das Interesse an Eigentumswohnungen und Häusern. So verzeichneten die Vermittler im Februar 2021 einen Zuwachs von 33 % bei Kontaktforderungen für Häuser zum Kauf im Vergleich zum Vorjahresmonat. Für Eigentumswohnungen stieg die Nachfrage sogar um 34 %. Damit setzte sich das deutlich verstärkte Interesse aus den Vormonaten an Kaufimmobilien fort. Das zeigt, dass das Zuhause als Rückzugsort durch die Corona-Pandemie immer wichtiger geworden ist. Die Geschäftsleitung der WBL sieht darin gute Chancen, aus dem Bauträgergeschäft die geplanten und nachfrageorientierten Eigentumswohnungen am Ludwigsburger Wohnungsmarkt absetzen zu können. Ein mangelnder Erfolg hierbei würde sich negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken. Nicht verkaufte Einheiten müssten ins Anlagevermögen übernommen werden, was höhere Darlehensaufnahmen zur Folge hätte.

Die WEG-Verwaltung ist im wirtschaftlichen Vergleich zu den anderen Sparten eher von untergeordneter Bedeutung. Dafür ist sie aber mit dem geringsten Risikopotenzial unterwegs. Mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft werden steigende Beiträge zur Unternehmensleistung erwartet.

Die Verfügbarkeit der Handwerker, Baukostenveränderungen und die tatsächlich anfallenden Instandhaltungskosten werden bestimmend für das geplante Jahresergebnis 2021 sein. Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

Wesentliche Risiken sind das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Rund 70 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,6 %. Die restlichen 30 % mit Laufzeiten unter zehn Jahren liegen bei 2,1 %. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei anstehenden Prolongationen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Mit dem Cashflow konnten zu jeder Zeit die planmäßigen Tilgungen erwirtschaftet werden.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg, 26. März 2021

Andreas Veit
Vorsitzender der
Geschäftsführung

Konrad Seigfried
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2019 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Immaterielle Anlagewerte und Software	46.121,66	32.047,71
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.328.169,43	108.468.866,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.492.052,73	48.003.507,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.239.834,12	3.206.642,89
4. Bauten auf fremden Grundstücken	11.852.485,85	12.274.085,29
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.223,93	358.272,26
6. Anlagen im Bau	20.979.925,36	13.152.921,92
7. Bauvorbereitungskosten	2.158.750,58	10.426.237,56
	<u>214.367.442,00</u>	<u>195.890.533,86</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	10.450.609,89	0,00
2. Unfertige Leistungen	3.780.382,82	3.536.321,46
3. Andere Vorräte	74.788,24	85.188,25
4. Geleistete Anzahlungen	404.867,40	403.250,60
	<u>14.710.648,35</u>	<u>4.024.760,31</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	104.521,38	158.709,43
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	471.035,71	484.302,39
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	1.329,76
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	244.645,78	93.182,12
5. Forderungen gegen Gesellschafter	61.791,31	73.740,16
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.186.007,00	1.070.349,88
	<u>2.068.001,18</u>	<u>1.881.613,74</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	<u>4.130.121,43</u>	<u>421.660,40</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>98.624,00</u>	<u>111.253,84</u>
Bilanzsumme	<u><u>235.420.958,62</u></u>	<u><u>202.361.869,86</u></u>

Passiva	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2019 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	41.000.000,00	41.000.000,00
II. Kapitalrücklage	700.000,00	700.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	2.733.300,00
2. Bauerneuerungsrücklage	57.159.126,92	52.378.116,48
3. Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	3.016.385,86
IV. Jahresüberschuss	1.856.515,37	5.375.034,79
	<u>106.465.328,15</u>	<u>105.202.837,13</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	555.743,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.206.970,59	1.229.982,77
	<u>1.206.970,59</u>	<u>1.785.725,77</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.412.937,30	68.744.346,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.708.065,96	10.881.664,80
3. Erhaltene Anzahlungen	4.071.161,11	3.868.502,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.911.219,67	2.458.604,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.531.442,60	4.902.249,11
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaft	231.749,17	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	338.679,36	154.219,16
	<u>123.205.255,17</u>	<u>91.009.586,89</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.543.404,71</u>	<u>4.363.720,07</u>
Bilanzsumme	<u><u>235.420.958,62</u></u>	<u><u>202.361.869,86</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.080.349,07	21.486.137,92
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	13.447.774,09
c) aus Betreuungstätigkeit	438.891,40	474.950,62
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	333.838,81	526.554,79
	<hr/> 22.853.079,28	<hr/> 35.935.417,42
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.464.244,99	-7.929.669,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	204.016,66	317.682,20
	<hr/> 29.521.340,93	<hr/> 28.323.430,52
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.459.109,39	9.911.194,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.292.707,57	1.037.392,19
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	203.699,1	507.614,39
	<hr/> 14.955.516,07	<hr/> 11.456.201,21
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.853.688,33	2.514.318,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	759.836,69	670.861,48
	<hr/> 3.613.525,02	<hr/> 3.185.179,88
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.029.956,73	3.883.618,78
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.442.458,28	1.493.414,63
	<hr/> 3.479.884,83	<hr/> 8.305.016,02
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	435,27
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	326.129,89	29.501,05
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.749.745,74	1.675.226,27
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-296.893,11	770.459,43
12. Ergebnis nach Steuern	2.353.162,09	5.889.266,64
13. Sonstige Steuern	496.646,72	514.231,85
14. Jahresüberschuss	1.856.515,37	5.375.034,79

ANHANG

der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg,
für das Geschäftsjahr 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

Bei den „Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wird ebenfalls grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen und die Abschreibung erfolgt jährlich linear mit 2%. Die Geschäftsräume für einen Supermarkt, das Sportinternat, das Museum, Scala und die Skills Labs werden

jährlich mit 3% und eine selbst genutzte Garage wird mit 4% abgeschrieben. Die Betriebsvorrichtungen werden mit 10% und 20% abgeschrieben. Für die in 2014 erworbene Beleuchtung wurde eine Nutzungsdauer von 7 Jahren und für die Mülleinhausung im Film- und Medienzentrum eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die Nutzungsdauer des Lichtkonzepts beträgt 15 Jahre, für die Lüftungsanlage im Casino 10 Jahre und für die Kücheneinrichtung im Casino 5 Jahre.

Unter der Bilanzposition „Bauten auf fremden Grundstücken“ werden das Verwaltungsgebäude jährlich linear mit 3%, die Flüchtlingsunterkünfte mit 2% und eine Lagergarage mit 8% abgeschrieben. Für die Umbau- und Sanierungskosten in den gepachteten Objekte erfolgt die Abschreibung auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Nettoanschaffungskosten ab 250,01 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die gesonderte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs (s. Anlage 4)

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 3.780.382,82 € (Vorjahr 3.536.321,46 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die im Folgejahr an die Mieter weiterberechnet werden.

3. Forderungen gegen Gesellschafter

Gegen Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	4.655,54	12.364,51
Flüssige Mittel	65.368,56	11.565,31
Gesamtbetrag	70.024,10	23.929,82

Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	61.791,31	73.740,16

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	803.000,12	853.444,36

5. Das Stammkapital beträgt 41.000.000,00 €.

6. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Vorjahres	Entnahmen im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	52.378.116,48	4.781.010,44	0,00	57.159.126,92
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
Gesamtbetrag	58.127.802,34	4.781.010,44	0,00	62.908.812,78

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 821 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 297 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.286.463,47	19.337.241,35
– davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	32.286.463,47	19.337.241,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.708.065,86	10.881.664,80
– davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	9.708.065,86	10.881.664,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.700,17	731,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.143,10	235.882,27
Gesamtbetrag	42.035.372,60	30.455.520,06

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON	
		RESTLAUFZEIT	
	31.12.2020 €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.412.937,30 (68.744.346,64)	4.674.509,11 (3.953.979,90)	19.477.189,44 (15.792.640,82)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.708.065,96 (10.881.664,80)	1.174.339,62 (1.174.497,75)	4.693.762,84 (4.693.762,84)
3. Erhaltene Anzahlungen	4.071.161,11* (3.868.502,54)*	4.071.161,11* (3.868.502,54)*	0,00* (0,00)*
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.911.219,67 (2.458.604,64)	280.191,26 (6.000,00)	13.000,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.531.442,60 (4.902.249,11)	7.148.785,97 (4.603.151,95)	382.656,63 (299.097,16)
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	231.749,17 (0,00)	231.749,17 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	338.679,36 (154.219,16)	338.679,36 (154.219,16)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	123.205.255,17	17.919.415,60	24.566.608,91
	(91.009.586,89)	(13.760.351,30)	(20.785.500,82)

* nur zur Verrechnung

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	317.412,71	141.513,44
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	21.266,65	12.705,72
Gesamtbetrag	338.679,36	154.219,16

DAVON		
GESICHERT		
über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
74.261.238,75	7.692.200,84	Bürgschaft
	(8.392.994,77)	Bürgschaft
	90.073.007,55	Grundpfandrecht
(48.997.725,92)	(59.675.179,36)	Grundpfandrecht
3.839.963,50	0,00	Bürgschaft
(5.013.404,21)	(0,00)	Grundpfandrecht
0,00*	0,00*	
(0,00)*	(0,00)*	
2.618.028,41	2.618.028,41	Bürgschaft
(2.452.604,64)	(2.452.604,64)	Bürgschaft
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
80.719.230,66	10.310.229,25	Bürgschaft
	(10.845.599,41)	Bürgschaft
	90.073.007,55	Grundpfandrecht
(56.463.734,77)	(59.675.179,36)	Grundpfandrecht

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 220.819,71 € (Vorjahr 195.745,73 €) enthalten.

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	427,65	228,43
Auflösung von Rückstellungen	48,68	101.215,06
Auflösung von Wertberichtigungen	73.925,65	48.207,66
Erträge früherer Jahre	62.479,98	116.965,78

Die Erträge aus früheren Jahren umfassen im Wesentlichen Nachberechnungen von Leistungen sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	777.825,00	0,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	13.159,92	19.329,04
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	75.698,84	71.581,99
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	401.112,68	2.962,45

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	444,00	13.995,81
Erstattungszinsen nach § 233a AO auf Umsatzsteuer 2013	317.494,00	0,00

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	237,00	0,00

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 5.490.500,00 € (Vorjahr 8.235.000,00 €). 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) 46.734 T€ (Vorjahr 26.069 T€).
Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen 1.947 T€.

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

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

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2020 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,40 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2020 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2020 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt 235 T€.

3. Latente Steuern

Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Daneben bestehen steuerliche Verlustvorträge, die nicht berücksichtigt werden. Die Gesellschaft hat entsprechend dem Wahlrecht auf eine Aktivierung verzichtet.

4. Durchschnittliche Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26,00	14,75
Technische Mitarbeiter	3,00	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4,75	0,00
	<hr/>	<hr/>
	33,75	16,75

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 10.979,80 €.

6. Abschlussprüfer

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

7. Beteiligungen

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

Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße GbR	
Eigenkapital zum 31.12.2020	700.000,00 €
Jahresfehlbetrag zum 31.12.2020	17.429,06 €

8. Geschäftsführerbezüge

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

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

10. Sitz des Unternehmens

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

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 1.856.515,37 € soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. ORGANMITGLIEDER

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Matthias Knecht, Oberbürgermeister, Vorsitzender, Ludwigsburg
Shoaleh Arezoo, Dipl.-Sozialpädagogin, stellv. Vorsitzende, Ludwigsburg
Maik Stefan Braumann, Architekt, Ludwigsburg
Max Girrbach, Student, Bankkaufmann, Ludwigsburg
Frank Handel, Bauzeichner, Ludwigsburg
Johann Heer, Sonderschullehrer, Ludwigsburg
Armin Klotz, Dipl.-Ingenieur/Freier Architekt, Ludwigsburg
Margit Liepins, kfm. Angestellte, Ludwigsburg
Gabriele Moersch, Textiltechnikerin, Ludwigsburg
Gabriele Nießen (bis 31.01.2020), Bürgermeisterin, Oldenburg
Bernhard Remmele, Geschäftsführer, Ludwigsburg
Nadja Schmidt Gesundheits-Krankenpflegerin, Ludwigsburg
Dr. Heinz-Werner Schulte, Sparkassendirektor, Ludwigsburg
Andrea Schwarz, (ab 01.10.2020), Bürgermeisterin, Oberstenfeld
Hubertus von Stackelberg, Professor, Ludwigsburg
Dr. Uschi Traub, Ärztin, Ludwigsburg

Ludwigsburg, den 26.03.2021

Die Geschäftsführung



Andreas Veit
Geschäftsführer
Vorsitzender



Konrad Seigfried
Geschäftsführer

Anlage 4: Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, im Geschäftsjahr 2020

	Stand am 01.01.2020 €	Zugänge €	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abgänge €	Stand am 31.12.2020 €
			Umbuchungen €	Umgliederungen €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Immaterielle Anlagewerte und Software	306.715,65	32.996,00				339.711,65
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.463.693,12	6.450.766,51	9.805.211,59		1.314.048,00	177.405.623,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.642.285,29	4.781.155,68	1.835.856,24			64.259.297,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.206.642,89	2.410.098,89	-299.410,69	-1.077.496,97*)		4.239.834,12
4. Bauten auf fremden Grundstücken	15.832.026,21				867,08	15.831.159,13
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.277.794,16	63.361,02			1.090,00	1.340.065,18
6. Anlagen im Bau	13.152.921,92	12.981.534,03	-5.154.530,59			20.979.925,36
7. Bauvorbereitungskosten	10.426.237,56	1.441.585,19	-6.187.126,55	-3.152.929,29*)	369.016,33	2.158.750,58
	264.001.601,15	28.128.501,32	0,00	-4.230.426,26	1.685.021,41	286.214.654,80
	264.308.316,80	28.161.497,32	0,00	-4.230.426,26	1.685.021,41	286.554.366,45

*) Die Umgliederung i. H. v. insgesamt 4.230.426,26 € betreffen die Verkaufseinheiten der Neubauprojekte Grünbühl Teilbereich E und JägerhofQuartier. Die anteiligen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Einheiten in Grünbühl Teilbereich E wurden von den Bilanzposten „Grundstücke ohne Bauten“ (1.077.496,97 €) und „Bauvorbereitung“ (895.140,40 €) aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgegliedert. Für das Projekt JägerhofQuartier wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten aus der „Bauvorbereitung“ (2.257.788,89 €) in das Umlaufvermögen übertragen.

Stand am 01.01.2020 €	Kumulierte Abschreibungen		Stand am 31.12.2020 €	Buchwerte	
	Zugänge €	Abgänge €		Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2019 €
274.667,94	18.922,05		293.589,99	46.121,66	32.047,71
53.994.826,53	3.357.444,43	1.274.817,17	56.077.453,79	121.328.169,43	108.468.866,59
9.638.777,94	1.128.466,54		10.767.244,48	53.492.052,73	48.003.507,35
0,00			0,00	4.239.834,12	3.206.642,89
3.557.940,92	420.732,36		3.978.673,28	11.852.485,85	12.274.085,29
919.521,90	104.391,35	72,00	1.023.841,25	316.223,93	358.272,26
0,00			0,00	20.979.925,36	13.152.921,92
0,00			0,00	2.158.750,58	10.426.237,56
68.111.067,29	5.011.034,68	1.274.889,17	71.847.212,80	214.367.442,00	195.890.533,86
68.385.735,23	5.029.956,73	1.274.889,17	72.140.802,79	214.413.563,66	195.922.581,57

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

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

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

Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

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

Stuttgart, 30. April 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft



gez.

Markus Mock
Wirtschaftsprüfer

gez.

Gerhard Schroeder
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. Dabei hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften überzeugt. In insgesamt vier Sitzungen wurden nach eingehender Beratung die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Wesentliche Beschlüsse zum Entwicklungsgebiet „Grünbühl West“ waren die Entwurfsausarbeitung der Bauabschnitte A/ B einschließlich Abbruch der Gebäude und der Beschluss zur Planungskonkurrenz für die Bauabschnitte C/D. Zusammen entstehen in diesen Bauabschnitten rund 300 Wohnungen mit teils besonderen Wohnformen, von denen nahezu 40 Prozent preisgedämpft zur Miete angeboten werden.

Mit Blick auf den Klimaschutz und die Schonung fossiler Brennstoffe hat der Aufsichtsrat der Errichtung eines Eispeichers für die Energieversorgung der Gebäude im Bauabschnitt E zugestimmt.

Durch Beschluss zur Konversion der Jägerhofkaserne werden weitere 161 Wohnungen, von denen 70 Einheiten mit Landesmitteln gefördert werden, und mehrere Gewerbeeinheiten entstehen.

Auch die Beratungen und entsprechenden Beschlussfassungen zum Wirtschaftsplan 2021 mit einem Instandhaltungsvolumen von 4,5 Mio. € und geplanten Investitionen von 62.1 Mio. € haben stattgefunden.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde als solidarisches Bekenntnis der Verzicht auf mögliche Mieterhöhungen im Mietwohnungsbereich bis zum 31.12.2021 beschlossen.

Alle Beschlüsse zeigen, dass Klimaschutz und soziale Verantwortung im Rahmen der Daseinsvorsorge den höchsten Stellenwert im Unternehmen haben.

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



Dr. Matthias Knecht

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

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 22. Juni 2021 beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den motivierten Einsatz, der wesentlich zum Erfolg des vergangenen Jahres beigetragen hat. Der Dank gilt gleichermaßen der Geschäftsleitung, die das Unternehmen auch in der Corona-Pandemie geprägten Zeit klug und mit Weitsicht geführt hat.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die stets mit ihrer Erfahrung zu den richtigen Weichenstellungen beigetragen haben. Der persönliche Einsatz und das entgegengebrachte Vertrauen aller Mitglieder bildeten die Grundlage für die gute Zusammenarbeit.

Hierfür mein besonderer Dank.

Ludwigsburg, den 23. Juni 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Matthias Knecht', followed by a stylized flourish.

Dr. Matthias Knecht

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Jahr 2020 wurde wiederum mit einem guten Ergebnis abgeschlossen. Die Corona-Pandemie erforderte eine neue Flexibilität in der Arbeitswelt. Es ergaben sich unerwartet hybride Arbeitssituationen, bei denen einige Mitarbeitende vor Ort im Büro oder mobil arbeiteten. Die dabei erzeugte Asymmetrie und vor allem deren Überbrückung haben alle Mitarbeitenden der WBL auf besonders hervorragende Weise gemeistert. Dieser außerordentlichen Leistung in einer ungewöhnlichen Zeit gilt unser höchster Respekt und größte Dankbarkeit.

Ebenso gilt der Dank den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt Ludwigsburg mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die fachliche, sachliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Verfolgung unserer sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ziele.

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

Die gesetzten Ziele der WBL konnten – trotz der Pandemie – durch das konstruktive Zusammenspiel aller Beteiligten erfolgreich umgesetzt werden.

Herzlichst



IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

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

Konzeption und Gestaltung

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG, Ludwigsburg

Fotos/Bilder

WBL; Dietmar Strauß, Besigheim; Rita Falkenburg

Stand

Juli 2021

WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg

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

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

