



**WIR
LASSEN ES
WACHSEN**

Unser Beitrag zum Klimaschutz.

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

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	6
BÄUME, HECKEN, GRÜNFLÄCHEN: WIR SCHAFFEN ÖKOLOGISCHE WERTE MIT AUFENTHALTSQUALITÄT FÜR UNSERE MIETER UND KUNDEN.	7
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT	11
EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2021	12
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	
A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT	14
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	14
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	14
2. GESCHÄFTSVERLAUF	17
2.1 Bautätigkeit	17
2.1.1 Anlagevermögen	17
2.1.2 Umlaufvermögen	17
2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße	18
2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten	18
2.2.1 Bestände	18
2.2.2 Vermietungsstatus	19
2.3 Interessentendatei	19
2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	19
2.5 Verwaltungstätigkeiten	19
3. LAGE DER GESELLSCHAFT	20
3.1 Ertragslage	20
3.2 Finanzlage	21
3.3 Vermögenslage	22
4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	23
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	24
1. PROGNOSEBERICHT	24
2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	25
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	28

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021	29
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	31
ANHANG	32
A. ALLGEMEINE ANGABEN	32
B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	32
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	33
D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	36
E. SONSTIGE ANGABEN	37
F. ORGANMITGLIEDER	39
ANLAGE 4	40
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	42
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	45
DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	46
IMPRESSUM	47

VORWORT



Andreas Veit
Geschäftsführer

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

auch das Jahr 2021 wurde in nahezu allen Lebensbereichen stark von der Covid-19-Pandemie beeinflusst. Lockdowns, Kontaktbeschränkungen und Hygienekonzepte bestimmten unseren Alltag im beruflichen wie im privaten Leben. Trotz dieser erschwerten Bedingungen ist es uns bei der Wohnungsbau Ludwigsburg gelungen, unsere Wohnbauprojekte und Quartiersentwicklungen planmäßig voranzutreiben.

So feierten wir im September 2021 in Grünbühl.*living* mit den am Bau beteiligten Handwerksunternehmen, Vertretern der Stadt Ludwigsburg sowie Anwohnern und künftigen Mietern ein großes Baustellenfest. Im ersten der insgesamt fünf Bauabschnitte des neuen Quartiers waren zu diesem Zeitpunkt die Rohbauten der zehn Mehrfamilienhäuser sowie der Kindertageseinrichtung fertiggestellt, und der Innenausbau lief auf vollen Touren.

Ebenfalls wie vorgesehen, startete im Lauf des Jahres der Bau von sechs Punkthäusern mit 76 Mietwohnungen im Innenhof des JägerhofQuartiers. In der Enzstraße entstanden durch Nachverdichtung in einem Bestandsgebäude fünf neue Wohnungen und in der Marbacher Straße konnten wir im Dezember 2021 öffentlich geförderte Neubauwohnungen an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Dass uns trotz großer Herausforderungen im Bausektor unser Sozialauftrag auf breiter Ebene leitet, zeigt unter anderem die Verleihung des Gütesiegels MEINFAIRMIETER im September 2021. Diese neue Zertifizierung zeichnet Transparenz und soziale Verantwortung in Wohnungsunternehmen aus. Dabei steht der Mensch im Mittelpunkt und eben nicht der maximale Ertrag. Das Gütesiegel erhalten nur Wohnungsunternehmen, die über mehrere Jahre hinweg eine Reihe von mieterfreundlichen Kriterien sowohl im wirtschaftlichen als auch im sozialen Bereich erfüllen. So sind beispielsweise in diesen schwierigen Zeiten mit enormen Teuerungsraten unsere Mieten sehr fair geblieben; sie liegen deutlich unter den erzielbaren Marktmieten.

In Kooperationen mit verschiedenen Sozialeinrichtungen in der Stadt sowie durch zahlreiche Spenden und vielfältiges Sponsoring für Kultur- und Sportvereine zeigen wir unser soziales und ökologisches Engagement. Dabei widmen wir uns vor allem der Förderung von Kindern und Jugendlichen. In Erfüllung unseres sozialen, ökologischen und ökonomischen Werteverständnisses werden wir dieses Engagement künftig fortsetzen.

Trotz erschwelter Rahmenbedingungen können wir mit diesem Geschäftsbericht für das Jahr 2021 erneut eine positive Bilanz sowie eine geordnete Finanz- und Vermögenslage vorlegen. Mein herzlicher Dank für das erfolgreiche Geschäftsergebnis gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, verbunden mit hoher Anerkennung für ihren unermüdlichen Einsatz und für ihre großartigen Leistungen.

Herzlichst

BÄUME, HECKEN, GRÜNFLÄCHEN: WIR SCHAFFEN ÖKOLOGISCHE WERTE MIT AUFENTHALTSQUALITÄT FÜR UNSERE MIETER UND KUNDEN.

Seit 1953 bauen wir für Menschen in Ludwigsburg. In diesen fast 70 Jahren entstanden auf unseren Grundstücken zahlreiche Wohngebäude zu fairen Mieten. In deren Umfeld haben wir Bäume gesetzt, Hecken gepflanzt und Grünanlagen angelegt. Diesen Bestand, der dem Wohlbefinden unserer Mieter und Kunden dient, bewahren wir pfleglich. Sobald wir neue Gebäude und Quartiere projektieren, werden für die Außenanlagen landschaftsarchitektonische Konzepte erstellt, die neben einer großen Pflanzenvielfalt naturnahe Begegnungsräume für Nachbarschaften sowie Spielflächen für Kinder beinhalten.

Der städtische Fachbereich Tiefbau und Grünflächen, Abteilung Grünflächen und Ökologie, verwaltet innerhalb des städtischen Baum- und Grünflächenkatasters den Baumbestand. Der Fachbereich kann mit beeindruckenden Statistiken aufwarten, welche die aktuell 1.091 Bäume auf Grundstücken der WBL sowie weitere 336 über die WEG-Verwaltung betreute Bäume mit Baumart, Alter und Standort auflisten. Einige wenige Exemplare wurden zwischen 1913 und 1930 gepflanzt.

Seit den 1950er-Jahren wuchs die Anzahl der Bäume pro Jahrzehnt um 100 bis 170 Bäume an; die stärksten Zuwächse sind in den 1980er-Jahren mit 287 und in den 1990er-Jahren sogar mit 483 neu gepflanzten Bäumen zu verzeichnen. Dabei ist in der zugrunde liegenden Statistik der nicht unwesentliche Anteil von Übernahmen und Neupflanzungen bei den laufenden Neubauprojekten noch gar nicht enthalten.

Grüne Erholungsorte bereichern die Grundstücke und kommen Bewohnern und Bürgern zugute. Der Umfang der begrünten Flächen umfasst rund 42.600m², darunter circa 18.400m² Rasen, 1.100m² Hecken, 3.350m² Gehölmischungen, 800m² Bodendecker, 180m² Stauden und Gräser sowie 700m² extensive Dachbegrünung.

Beitrag für ein gutes Stadtklima

Gängige Berechnungsmodelle zur Ermittlung der CO₂-Speicherkapazität von Bäumen gehen von 12,5kg bis 16,5kg Kohlendioxidbindung pro Baum und Jahr aus. Das entspräche bei einem Mittelwert von 14,5kg bei unseren rund 1.450 Bäumen etwa 21 Tonnen gebundenem CO₂ pro Jahr. Die zusätzlichen



Ahorn (*Acer platanoides*), 1980 Besigheimer Straße



Blasenbaum (*Koelreuteria paniculata*), 1990 Besigheimer Straße

Grünflächen mit anderen Pflanzungen, die ebenfalls CO₂ aus der Luft aufnehmen und speichern, sind in dieser Rechnung nicht enthalten.

Einmal jährlich begutachtet ein externer Experte den gesamten Baumbestand auf den WBL-eigenen und den von uns verwalteten Grundstücken. Neben der Beurteilung des Allgemeinzustands der Bäume geht es dabei auch um die Verkehrssicherungspflicht. Bei Beanstandungen beseitigen Baumpfleger Schäden (z. B. Schädlingsbefall) und Gefahren (z. B. Astbruch).

**18.400 m²
Rasenfläche**

Grüne Quartierskonzepte

Im Rahmen der umfangreichen Quartiersumbauten in Grünbühl, *living* und dem JägerhofQuartier werden in den nächsten Jahren rund 590 Wohnungen entstehen. Miet-, Eigentums- und geförderte Wohnungen bieten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen. Der Fokus liegt auf bezahlbarem Wohnraum, ökologischem Bauen und nachhaltigen Energiekonzepten für einen wirtschaftlichen Gebäudebetrieb. Für die Konzeption der Außenanlagen haben wir erfahrene externe Freianlagenplaner beauftragt. In beiden Quartieren hat der Schutz von Bäumen und grünen Strukturen hohe Priorität. Beim JägerhofQuartier war bereits im europaweit ausgeschriebenen Architekturwettbewerb vorgegeben, dass acht alte Platanen im Innenhof zu erhalten sind. Während der Rohbauphase

**1.100 m²
Hecken**

brauchten diese Bäume ein Interimsquartier. Speziell für diesen Umzug haben wir eine Großbaumverpflanzungsmaschine geordert, die diese acht sowie drei weitere gesunde Platanen vorübergehend an einen geschützten Ort auf dem Areal umzog. Nachdem die Rohbauten der sechs Punkthäuser im Innenhof inzwischen abgeschlossen sind, wurden die elf rund 40 Jahre alten und zehn Meter hohen Bäume jetzt an ihren endgültigen Standort zurückverpflanzt und sorgen für Schattenräume und eine gute Luftqualität im Quartier.

Im Zuge des Bebauungsplans für den großen Quartiersumbau im Stadtteil Grünbühl fand eine gründliche Begutachtung des Baumbestands statt. Dabei wurde festgelegt, welche Bäume zu schützen und zu erhalten sind. Über diese Vorgabe hinaus entschied sich die WBL dafür, alle gesunden Bäume auf dem Areal stehen zu lassen. Auch jetzt während der laufenden Baumaßnahmen stehen die jahrzehntealten Großbäume unter ständiger Beobachtung. Doch nicht nur der Schutz der Bäume, sondern auch zahlreiche weitere Maßnahmen werden in unseren Grünkonzepten nachhaltig umgesetzt. Zum Beispiel wird im JägerhofQuartier der gesamte Innenbereich des Carrées autofrei bleiben. Statt oberirdischer Parkplätze werden hier bepflanzte Grünanlagen, Spielflächen für Kinder sowie einladende Bänke und Sitzmöglichkeiten für alle Bewohner den Aufenthalt attraktiv gestalten.

Die Freiraumplanung für das gesamte Quartier Grünbühl.*living* umfasst integrierte Landschaftsräume, von denen nicht nur die Bewohner der Neubauten, sondern alle Grünbühler Bürger profitieren werden. Das Wohnquartier wird in ost-westlicher Ausrichtung von drei grünen Angern durchzogen, die durch eine attraktive Neugestaltung eine hohe Wertigkeit als Aufenthaltsfläche erhalten. So wird es im Bereich des fertiggestellten ersten Bauabschnitts einladende Sitzmöglichkeiten mit Blick auf die neugestaltete Kleingartenanlage sowie auf den Golfplatz geben.

In weiteren Bereichen des Quartiers Grünbühl.*living* entstehen auf den Grünflächen unter anderem Spielflächen für Kinder sowie ein Erlebnispfad für alle Generationen. Das Regenwasser wird auf dem Areal aufgefangen und verschwindet nicht in der Kanalisation. Dazu werden in den grünen Angern unterirdische Retentionsbecken angelegt, die das Niederschlagswasser auffangen und so als Wasserspeicher für die Natur vor Ort zur Verfügung stehen. Bei Regenwetter sind oberflächlich kleine Bachläufe sichtbar, die das Wasser in die Mulden leiten – sowohl funktional als auch optisch eine attraktive Lösung.

Darüber hinaus beachten und fördern wir den Artenschutz im Quartier. Überall im Areal haben wir Nistkästen aufgehängt, insbesondere auch an den Gebäuden des fertiggestellten ersten Bauabschnitts. Damit bieten wir allen in diesem Gebiet heimischen Vögeln ausreichend Nistplätze.

**1.091
Bäume**

JägerhofQuartier und Grünbühl.*living* zeigen beispielhaft die Komplexität unserer grünen Freiraumgestaltung. Neben der primären Fokussierung auf bezahlbares Bauen und Wohnen nähern wir uns allen Baumaßnahmen mit der gleichen Herangehensweise. Wo immer möglich, erhalten wir Bäume und Grünflächen oder schaffen neue, vielfältige Naturoasen mit einer artenreichen Bepflanzung.

Baumspenden für die Stadt

Über die naturnahe und klimagerechte Gestaltung der eigenen Grünflächen hinaus zeigt die WBL ihr Herz für Bäume. Mit der 2018 ins Leben gerufenen Aktion „100 Bäume in 10 Jahren“ setzen wir wachsende Zeichen für die Zukunft und leisten einen Beitrag zu den grünen Adern einer lebendigen Stadt.

Jährlich spenden wir zehn sogenannte Zukunftsbäume, die gute Chancen haben, den veränderten klimatischen Bedingungen standzuhalten. Jedes Jahr kommt ein anderer Stadtteil in den Genuss neuer Bäume. Die passenden Orte sowie die geeigneten Baumarten wählen die Projektpartner beim städtischen Fachbereich Tiefbau und Grünflächen, Abteilung Grünflächen und Ökologie, aus. Die Technischen Dienste Ludwigsburg bereiten die Pflanzungen vor. Vertreter von Stadt, Gemeinderat und WBL-Aufsichtsrat legen bei den Pflanzterminen vor Ort Hand an.



Kastanienbaum (*Aesculus hippocastanum*), 1950 Kurfürstenstraße



Magnolien (*Magnolia soulangiana*), 1913–1920 Schorndorfer Straße

Die erste Pflanzung von zehn Kaiserlinden (*Tilia x intermedia* „Pallida“) fand im November 2018 entlang der B27 in Höhe der Frankfurter Straße im Stadtteil Eglshausen statt. Die Flächen unter den Bäumen wurden mit einer sogenannten Verkehrsinselbepflanzung bepflanzt, die über drei Jahreszeiten für eine blühende Blumenwiese entlang der stark befahrenen Straße sorgt.

Im März 2019 erhielt die Innenstadt zehn neue Straßenbäume. Je fünf Gleditschien (*Gleditsia triacanthos* Skyline) fanden Platz in der Körnerstraße/Ecke Lindenstraße sowie in der Stuttgarter Straße in Nähe der Friedenskirche. Für die Bodenbepflanzung wurden standortgeeignete Stauden ausgewählt.

Im Zuge einer Straßensanierung in der Weststadt pflanzten wir 2020 zehn Magnolien (*Magnolia kobus*) in der Wernerstraße. Für diese engen Straßenverhältnisse eignen sich die kleineren Bäume mit der kegelförmigen Krone bestens. Hitzeverträglichkeit und Schädlingsresistenz machen sie zudem ideal als Zukunftsbaum.

2021 fanden schließlich zehn neue Kaiserlinden ihren Standort in der Salonallee. In der noch von Herzog Carl Eugen 1745 eingerichteten doppelreihigen Lindenallee ersetzen die jungen Bäume abgestorbene und kranke Großbäume des teilweise über hundertjährigen Baumbestands.

**42.600 m²
Grünflächen**

Wohn- und Lebensqualität durch lebendiges Stadtgrün

Die Kernaufgabe der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH besteht darin, Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Verstärkt konzentrierten wir uns in den letzten Jahren auf die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, und wir kommen dieser Aufgabe auch jetzt mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln und innovativen Lösungen nach. Doch zum Bau von Wohnungen gehört mehr denn je eine bewohner- und bürgerfreundliche Gestaltung eines gesunden ökologischen und sozialen Lebensumfelds. Deshalb legen wir bei der WBL großen Wert auf Grünanlagen, die heute mehr denn je überlebenswichtig für das Stadtklima sind. Bäume und Gehölze wirken als grüne Klimaanlage, die Feinstaub aus der Luft filtern und ein Aufheizen in den warmen Jahreszeiten bremsen. Die stadtteilprägenden Pflanzen symbolisieren gesundes Wachstum und sorgen für Lebensqualität, die unseren Mietern und Kunden, aber auch allen Bürgerinnen und Bürgern zugutekommt.

SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT



2021 unterstützte die WBL unter anderem das Sportinternat im Bildungszentrum West sowie das Café KarMa im Stadtteilzentrum Eglosheim, das sein fünfjähriges Bestehen feierte.



BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

BÜRGERVEREIN EGLOSHEIM E.V. | CAFÉ KARMA / MITTAGSTISCH EGLOSHEIM | WISSENSZENTRUM ENERGIE
MÖBELLADEN HAB UND GUT, KARLSHÖHE | TREFFPUNKT FÜR INTERKULTURELLE ZUSAMMENARBEIT
FRAUEN FÜR FRAUEN E.V. | LUDWIGSTAFEL E.V. | EVANGELISCHE HOCHSCHULE / DEUTSCHLANDSTIPENDIUM
DIGITALPATEN / STADT LUDWIGSBURG

KINDER UND JUGENDLICHE

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

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E.V. | KSV HOHENECK E.V. | MHP RIESEN LUDWIGSBURG
MTV 1846 VOLLEYBALL E.V. | SKV-EGLOSHEIM E.V. | SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG
BSG LUDWIGSBURG | RADSPORT CLUB KOMET | TV PFLUGFELDEN 1907 E.V. | 1. TANZCLUB LUDWIGSBURG (TCL)

KULTUR

FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE
OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG | INTERKULTURELLES FEST (CARITAS) | FÖRDERVEREIN FILMAKADEMIE
LUBU-BEATZ

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 2021



Baustellenfest in Grünbühl.*living*:
Baubürgermeisterin Andrea Schwarz
und Andreas Veit hießen Handwerker,
Anwohner und Vertreter von Stadt,
Gemeinde- und Aufsichtsrat willkommen.
Der Handwerksmeister deklamierte
den zünftigen Richtspruch.



Soziale Daseinsvorsorge in der
Marbacher Straße: 21 geförderte
Wohnungen mit zusätzlich
freiwillig reduzierter Miete.

Wohnraum durch Nachverdichtung:
In der Enzstraße entstanden fünf neue
geförderte Wohnungen.





Planmäßiger Baufortschritt:
Die Rohbauten von sechs
Punkthäusern im
JägerhofQuartier wurden
fertiggestellt.

Gütesiegel für nachhaltige Wohnungs-
unternehmen: Ökonom Matthias Günther,
Vorstand des Vereins MEINFAIRMIETER
Gütesiegel e.V., übergibt den Award und
die Zertifizierungsurkunde an Andreas Veit.



LAGEBERICHT

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (vormals: Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2021

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

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

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

Mit dem in eigener Regie entwickelten „Fair Wohnen“-Modell für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen, dem Angebot der besonderen Wohnform „Wohnen Plus“ 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 BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als 2020. Die konjunkturelle Entwicklung war auch 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Dennoch liegt das BIP 2021 im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, noch um 2,0 % niedriger. Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Trotz der Zuwächse 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark durch die anhaltende Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2021 sogar noch 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert. Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4%. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Die Bauinvestitionen legten 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5% zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2021 preisbereinigt 3,2% mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4% mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6% zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau von 2019.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,2%), im Bereich Information und Kommunikation (+2,4%) sowie im Baugewerbe (+1,2%). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Jahr zuvor zu Beschäftigungsverlusten (-1,8%). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

Mit rund 207.000 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 Bietenheim-Bissingen, auf den rund 13% der Arbeitsplätze entfallen. Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2021 54.387 (Vorjahr 54.704) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Anfang 2021 waren im Landkreis 11.717 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Dezember 2021 waren es noch 8.785. Das entspricht einem Rückgang um 25%. Im Vergleich zum Land ist die Arbeitslosenquote im Landkreis mit 2,8% um 0,6% niedriger.

Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeigten sich trotz Pandemiebedingungen, des Fachkräftemangels, der Lieferengpässe und des Fehlens benötigter Wohnungen für ihre Mitarbeiter robust. Dies sicherte Arbeitsplätze und ließ sogar die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,9% sinken. Die Mieten kannten in der näheren Vergangenheit in Deutschland nur eine Richtung. Gerade in Großstädten aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Wohnraum erhöhten sich die Mieten immens. Die Wucht des Mietanstiegs in den Schwarmstädten nimmt jedoch ab. Im Gegenzug steigen die Mieten im Umland jetzt erheblich stärker – allerdings von weitaus geringerem Niveau. Deshalb sind bundesweite Mietsteigerungen immer weniger aussagekräftig. Denn es vermischen sich städtische Regionen mit eher geringen Mietsteigerungen einerseits und ländlichere Regionen mit recht hohen Mietsteigerungen andererseits. Nach dem Marktforschungsinstitut Empirica, werden auch in Zukunft die Mieten so lange steigen, bis die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen ist.

Statista hat eine Statistik über Städte mit den höchsten Mietpreisen pro Quadratmeter für Wohnungen in Deutschland zum vierten Quartal 2021 erstellt. Die Angaben beziehen sich auf Angebotsmieten für Wohnungen, die jeweils in den letzten zehn Jahren errichtet wurden, eine Größe von 60 bis 80 Quadratmeter aufweisen und über eine gehobene Ausstattung verfügen. Unter den Top 10 belegt München mit 19,37 € den ersten Rang. Rosenheim ist mit 13,23 € am günstigsten. Stuttgart liegt mit 15,22 € auf Rang 3.

Die Analyse & Konzepte immo.analytics GmbH hat eine Analyse der Mietbelastungen von Mietern bei Neuvermietungen in 30 deutschen Städten erstellt. Die Angebotsmieten der Städte entsprechen dabei den aktuellen Preisen der Neuvermietung (Marktmieten) im August 2021. Für die Auswertung sind zusätzlich die aktuellen Mietpreise pro Quadratmeter auf eine typische Zweizimmerwohnung mit 65 Quadratmetern in den Metropolen hochgerechnet. Außerdem fließen aktuell gemessene kalte Betriebskosten in die Preise mit ein. Die Haushaltseinkommen, die in der Berechnung der Mietbelastung zu Grunde gelegt sind, entsprechen dem Einkommen von 2-Personen-Haushalten. Die 30%-Regel ist allgemein bekannt: Die Kaltmiete einer Wohnung sollte nicht höher als 30% des Nettoeinkommens des Mieters sein. Bei Sozialwissenschaftlern und bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote deutlich über diesem Wert als problematisch, weil in der Folge nur relativ wenig finanzielle Mittel für den weiteren Lebensunterhalt übrig bleiben, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen. Bei den Top-7-Städten, die im Durchschnitt besonders hohe Einkommen aufweisen, hat Berlin mit 37,3% die höchste Mietbelastung. Auf Rang 2 kommt München mit 34,0%, gefolgt von Köln mit 33,8%. Stuttgart liegt mit 32,6% auf Rang 5.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen im 4. Quartal 2021 durchschnittlich 12,2% höher als im Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, ist dies erneut der stärkste Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.

Besonders stark stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit +15,9% gegenüber dem Vorjahresquartal. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort um 13,2%. In dichter besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 14,5% und die Preise für Eigentumswohnungen um 11,2%.

Überdurchschnittlich starke Preissteigerungen verzeichneten auch die TOP-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf). In den Metropolen erhöhten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im 4. Quartal 2021 um 12,8% gegenüber dem Vorjahresquartal, die Preise für Eigentumswohnungen um 12,7%. Am aktuellen Rand lässt sich hier jedoch eine Abschwächung der Dynamik beobachten: Gegenüber dem 3. Quartal stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Metropolen um 1,4%, für Eigentumswohnungen um 0,7%, während sie im 3. Quartal noch um 3,5% beziehungsweise 3,8% gegenüber dem Vorquartal gestiegen waren. Im Jahresdurchschnitt 2021 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland insgesamt um 11,0% gegenüber 2020 gestiegen. Im Jahr 2020 betrug der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr noch 7,8%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1% gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte die Inflationsrate im Vorjahr noch bei +0,5% gelegen. Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5%). Im Dezember 2021 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +5,3%. Sie erreichte damit am Jahresende den höchsten Stand 2021. Im Jahresdurchschnitt verteuerten sich vor allem die Energieprodukte (+ 10,4%). Nahrungsmittel nahmen um 3,2% zu. Waren erhöhten sich um 4,3% und die Dienstleistungen um 2,1%.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN 2021	ÜBERHANG
DG-Ausbau Enzstr. 18 u. 20	WE	2020	5	5	0
	ST	2020	4	4	0
Marbacher Str. 213	WE	2020	21	21	0
	TG	2020	14	14	0
	ST	2020	2	2	0
Grünbühl.living Bauabschnitt E	WE	2020	67	0	67
	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		169	26	143
	GE		1	0	1
	TG		213	14	199
	ST		6	6	0

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

2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	ÜBERGABEN 2021	ÜBERHANG
Grünbühl.living Bauabschnitt E	WE	2020	40	0	40
	KI	2020	1	0	1
	TG	2020	40	0	40
JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt	TG	2020	60	0	60
GESAMT	WE		40	0	40
	KI		1	0	1
	TG		100	0	100

WE=Wohneinheiten, TG=Tiefgaragenstellplätze, KI=Kindergarten

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße und Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Die GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße wurde mit Zweckerreichung zum 30. November 2021 aufgelöst. Die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH und die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH haben mit Gesellschaftsvertrag vom 16.10.2020 die Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR gegründet. Zweck der Gesellschaft ist im Rahmen der kommunalen Aufgaben die Entwicklung und Realisierung von

Energieversorgungs-, digitalen Steuerungs- und Monitoringkonzepten und -systemen zur Versorgung von Stadtquartieren und zum verantwortlichen Umgang mit Energie. Zur Energieversorgung gehören insbesondere Erzeugung, Bezug, Lieferung, Abgabe, Verteilung von Energieträgern sowie die Messung der Energie.

2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
EIGENER BESTAND AM 31.12.2020	2.234	150.926	143	40.494
Zugänge 2021				
Fertigstellungen	26	1.362	0	0
Abgänge 2021				
Abbruch	0	5	0	0
BESTAND AM 31.12.2021	2.260	152.283	143	40.494

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 26 Einheiten durch Neubau erhöht. Davon betreffen 21 WE

die Marbacher Str. 213 und 5 WE im Dachgeschossausbau der Enzstraße 18 und 20.

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS- UNTERKÜNFTE	m ²
BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2020	0	0	23	8.648
Keine Veränderungen	0	0	0	0
BESTAND AM 31.12.2021	0	0	23	8.648

	WOHNUNGEN	m ²	GEWERBE	m ²
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2020	13	1.095	0	0
Keine Veränderungen	0	0	0	0
GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2021	13	1.095	0	0

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 167 Mietverträge abgeschlossen. Davon 119 im klassischen Mieterwechsel und 48 Erstvermietungen im Neubau. Zehn der 167 Mietverträge betreffen Mieterumsetzungen aus dem neu zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl.

Aus dem Gesamtbestand sind 777 Wohnungen (Stand 31.12.2021) 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 weiteren 140 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2021 bei 7,38€/m², die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,18€/m² und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 9,24€/m² der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 8,10€/m².

2.3 Interessentendatei

Zum Jahresende 2021 lagen 1.315 (Vorjahr 1.417) Mietanfragen in der Interessentendatei vor. Die Nachfrage verteilt sich mit 80 % (Vorjahr 83 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 20 % (Vorjahr 17 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der hohe Anteil von 80 % der Interessenten für preisgedämpften Wohnraum betrifft zu drei Viertel Haushalte mit mittlerem Einkommen, die durch die höheren Einkommensgrenzen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr waren keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf 4,97 Mio. € bzw. 24,53 € pro m² Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 4,66 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,31 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Heizung, Elektro, Sanitär und Maler mit rd. 3,38 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Zum 31.12.2021 verwaltete die WBL 46 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.060 Wohn- und 63 Gewerbeeinheiten, 313 Garagen und 224 Stellplätzen. Dazu kommt die Tiefgarage im Marstall mit 671 Plätzen. Für private Eigentümer wurden 12 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten verwaltet.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Umsatzerlöse	26.144	22.853	35.935	24.214	20.968
Bestandsveränderungen	10.515	6.464	-7.930	2.373	5.433
Sonstige betriebliche Erträge	427	204	318	592	2.015
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	23.280	14.955	11.456	13.825	16.013
Personalaufwand	3.805	3.614	3.185	2.913	2.776
Abschreibungen	4.485	5.030	3.884	3.752	3.643
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.809	2.442	1.493	1.961	1.536
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	9	31
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	219	326	29	13	11
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.045	1.750	1.675	1.758	1.712
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-297	770	222	0
Sonstige Steuern	575	497	514	487	472
Jahresüberschuss	1.306	1.856	5.375	2.283	2.306

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um rd. 920T€. Im Vergleich zum Vorjahr gab es Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken über 2.100T€. Während sich die Betreuungstätigkeit um rd. 5T€ reduzierte, nahmen die anderen Lieferungen und Leistungen um rd. 276T€ zu. Insgesamt erhöhten sich so die Umsatzerlöse auf 26.144T€.

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um rd. 8.325T€ auf rd. 23.280T€. Gestiegen sind im Wesentlichen die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (rd. 6.920T€), die Instandhaltungskosten (rd. 1.165T€) und die Betriebskosten (rd. 250T€). Reduziert haben sich die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (rd. -10T€).

Personalzugänge und -abgänge, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 3.805T€.

Die geringeren Abschreibungen resultieren hauptsächlich aus im Vorjahr enthaltenen Sonderabschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um rd. 635T€ auf rd. 1.810T€. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die im Vorjahr enthaltenen Projekt- und Abbruchkosten der Marbacher Straße 211 und Jägerhofkaserne.

Das steuerliche Ergebnis führte zu keinen Ertragssteuerbelastungen.

Der erreichte Jahresüberschuss 2021 von 1.306T€ liegt um rd. 65T€ unter dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 1.130T€ ergeben sich aus Umsatzerlösen aus Vermietung, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie Zinsen aus Steuererklärungen. Dagegen lagen die die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung um rd. 1.170T€ höher als geplant. Insbesondere lagen die Instandhaltungsaufwendungen mit rd. 4.969T€ um 469T€ über der Annahme im Wirtschaftsplan 2021 von 4.500T€.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2021 T€	2020 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.901	5.706
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	-42	-33
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	73	9
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-20.810	-28.129
Erhaltene Zinsen	0	8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.779	-28.145
Auszahlungen an Gesellschafter	0	-594
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	24.935	33.852
Planmäßige Tilgungen (-)	-5.918	-5.361
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	-97	0
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	0	0
Gezahlte Zinsen	-2.045	-1.750
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.875	26.147
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3	3.708
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.130	422
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.127	4.130

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,03 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 1,2 %. Der geringere Jahresüberschuss mit niedrigeren Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens reduzierte den Cashflow nach DVFA/SG um 975 T€. Dies zusammen mit einer Zunahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und saldierter Zunahme der kurzfristigen Aktiva und Passiva sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 3.901 T€ sinken ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,5 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen, reduziert um Zuschüsse aus den Förderprogrammen, stehen entsprechend langfristige Mittel aus der Valutierung von zinsgünstigen Darlehen gegenüber. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wurde ebenso wie die umfangreichen Instandhaltungsaufwendungen über Eigenmittel finanziert.

Die Finanzlage ist geordnet. Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Im Bauträgersgeschäft 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:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Bilanzsumme	269.237	235.421	202.362	200.923	183.697
Anlagevermögen	229.884	214.414	195.923	176.165	162.844
Umlaufvermögen	39.259	20.909	6.328	24.647	20.739
Eigenkapital	107.772	106.465	105.203	99.828	97.544
Verbindlichkeiten	155.737	123.205	91.010	96.835	84.034
Flüssige Mittel	4.127	4.130	422	9.058	8.813
Eigenkapitalquote	40,03 %	45,22 %	51,99 %	49,68 %	53,10 %

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 19.955 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 4.485 T€, erhöhte das Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten (rd. 18.890 T€), unfertigen Leistungen (rd. 7.430 T€), geleisteten Anzahlungen (rd. 400 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 8.320 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 4.125 T€) zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 20.090 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 und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 13.615 T€ zu.

Der deutliche Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, verbunden mit einem geringen Zuwachs beim Eigenkapital, ließ die Eigenkapitalquote auf 40,03 % 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:

			2021	2020
RENTABILITÄTSKENNZAHLEN				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,2	1,5
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	1,2	1,7
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	0,5	0,8
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	85,4	91,1
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	14,6	8,9
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	47,2	45,9
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	1,0	1,2
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	42,0	39,3
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,8	9,6
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m ² Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	24,53	18,91
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,81	3,6
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	5,2	3,8

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukrainekriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Vor Ausbruch des Krieges zeigte sich die weltweite konjunkturelle Entwicklung robust. Zwar hatte die Ausbreitung der Omikron-Variante des Coronavirus (SARS-CoV-2) in vielen Staaten zu neuen Höchstständen bei den Neuinfektionen geführt. Die ökonomischen Auswirkungen der Pandemiewellen fallen aber zunehmend geringer aus. Dagegen verschärfen der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die im Gegenzug ergriffenen Sanktionen die Störungen weltweiter Wertschöpfungsketten und erhöhen den inflationären Druck. Diese angebotsseitigen Schwierigkeiten treffen voraussichtlich noch auf eine weiterhin robuste Konsumnachfrage. Insbesondere die kontaktintensiven Dienstleistungen dürften sich im Sommerhalbjahr 2022 weiter erholen. Im Zuge einer weiteren Normalisierung der Konsumstruktur zwischen Gütern und Dienstleistungen sollten zumindest die pandemiebedingten Engpässe im Verlauf des Jahres an Einfluss verlieren. Wachstumsimpulse dürften durch den teilweisen Abbau ungeplanter pandemiebedingter Ersparnisse und einen soliden Arbeitsmarkt entstehen.

Der Sachverständigenrat prognostiziert im Euro-Raum für die Jahre 2022 und 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von jeweils 2,9%. Unterstellt wird dabei, dass die Energiepreise im Prognosezeitraum erhöht bleiben, es jedoch nicht zu einem Stopp russischer Energielieferungen kommt. Das deutsche BIP dürfte im Jahr 2022 um 1,8% und im Jahr 2023 um 3,6% zulegen. Der Sachverständigenrat erwartet für den Euro-Raum Inflationsraten von 6,2% und 2,9% in den Jahren 2022 und 2023 und von 6,1% und 3,4% für Deutschland. Die große Abhängigkeit von russischen Energielieferungen

birgt das erhebliche Risiko einer geringeren Wirtschaftsleistung bis hin zu einer Rezession bei gleichzeitig deutlich höheren Inflationsraten.

Diese unglaublich schwierigen Bedingungen werden die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der WBL massiv negativ beeinflussen. Eine Aussage, wie stark sich das auf die bisher geplanten Investitionen und Jahresergebnisse auswirken wird, ist nicht möglich.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2022 hat ein Investitionsvolumen von rund 71,4 Mio. €. Diese Investitionen und die der folgenden Jahre wird die WBL gemäß dem Gesellschaftsauftrag in den Bau von bezahlbaren Wohnungen und sozialen Einrichtungen sowie in Stadtentwicklungsaufgaben einsetzen. Unterstützt wird die WBL dabei durch Zuschüsse über das Landeswohnraumförderprogramm. Die Fördersumme soll auf 4.000 €/m² Wohnfläche und der Zuschuss auf 40% angehoben werden. Ob das neue Programm die weiter steigenden Baukosten kompensieren kann, wird sich in der jeweiligen Projektplanung zeigen.

Zum Schutz des Klimas und zur Schonung fossiler Brennstoffe werden die Neubauten mit energieeffizienter Technik ausgestattet. Die Ampel-Koalition hat leider die bisherige Förderung von energieeffizienten Gebäuden in einem „Hauruckverfahren“ gestoppt. Der Schwerpunkt des neuen Programms wird in der Bestandssanierung liegen, was das Ziel von klimaneutralen Beständen forcieren soll. Dies wird jedoch große Einschnitte beim Neubau, vor allem beim bezahlbaren Wohnen, hervorrufen.

Der Plan der Regierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 bezahlbare Einheiten zu schaffen, rückt in weite Ferne. Durch begrenzte Mittel entsteht so das Verteilungsproblem Neubau versus Bestandssanierung. Dies stellt nicht nur die Politik vor große Herausforderungen. Die Wohnungsunternehmen, die sich schon immer für bezahlbaren Wohnraum in der Vermietung und im Eigentum eingesetzt haben, stehen vor einem nicht lösbaren Problem. Egal, wie entschieden wird, einer der beiden Bereiche oder gar beide werden das Nachsehen haben.

Maßnahmen für den Bestandserhalt inklusive gewerblicher Objekte haben ein Gesamtbudget von 5,5 Mio. €. Die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, dem Verkauf von Grundstücken, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zusammen rund 49,5 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegten Prämissen sollte sich ein positives Jahresergebnis 2022 von rund 1,6 Mio. € ergeben.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement ist ein zentraler Baustein, um Risiken sichtbar zu machen. Die Geschäftsführung hat insbesondere die Pflicht, Risiken zu kontrollieren und Risikomanagement zu betreiben. Dennoch können die Systeme Risiken nicht vermeiden, sehr wohl aber identifizieren. Die von der WBL eingesetzten Instrumente sind der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV-gestützte Abläufe auf ein überschaubares Maß reduzieren lassen. Monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und sofern nötig, auch der einzelnen Objekte, zeigen mögliche Abweichungen. Latente Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren. Es ist vorgesehen, das Risikosystem so zu erweitern, dass einzelne Risikofelder der Sparten in ihrer Wirkung und Intensität auf das Unternehmen dargestellt werden. Durch prognostizierte Eintrittswahrscheinlichkeiten und Einschätzung der Auswirkungen auf das Unternehmen, können so rechtzeitig und adäquate Gegenmaßnahmen getroffen werden.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

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

Hausbewirtschaftung

Die Hausbewirtschaftung ist die größte Sparte der WBL und zugleich finanzielle Basis. Während die Mietinteressenten von den fairen Mietangeboten profitieren, erzeugt das nachhaltige Facility-Management eine hohe Bindung der Mieter an das Unternehmen.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Ein Bestand, der mit den Jahren immer mehr von den Bedürfnissen der Nachfrageseite abweicht, wird letztendlich zu rückläufigen Umsatzerlösen führen.

Die bereits 2014 eingeführte Portfoliostrategie, die den Wohnungsbestand in fünf Cluster eingeteilt hat, wird derzeit überarbeitet und im Rahmen einer Aufsichtsratsklausur fortgeschrieben. Das ermöglicht weiterhin wie bisher, zielgerichtet

bestandserhaltene und energetische Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung werden dabei sichtbar. Dieses Instrumentarium ist die Grundlage dafür, den Bestand nachfrageorientiert zu erhalten und ihn mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen zukunftsorientiert und klimaneutraler anzupassen.

Die WBL fördert durch bedarfsgerechte Vermietungen und gezielte Eigentumsmaßnahmen eine ausgewogene soziokulturelle Mischung in den Stadtteilen. Dies sichert stabile Erlöse für zukünftige Investitionen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist in Ludwigsburg im Vergleich zu den beiden Vorjahren leicht gesunken. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Nachfrage nach den Mietwohnungen der WBL. Nicht alle Interessenten wohnen in Ludwigsburg und wollen nur eine andere Wohnung, aus welchen Gründen auch immer. Es gibt viele, die in Ludwigsburg eine Arbeitsstelle haben und außerhalb wohnen. Diese Interessenten möchten in vielerlei Hinsicht den Weg zur Arbeitsstelle verkürzen, was nicht zuletzt Zeit spart und sich vor allem positiv auf das Klima auswirken würde. Hinzu kommt der Effekt, dass andere in Stuttgart arbeiten, dort aber keine bezahlbare Wohnung finden und sich in den umliegenden Regionen umschauchen.

Unter diesem Spannungsfeld nutzen wir die Chance und bieten allen Schichten der Bevölkerung ein faires Wohnungsangebot an. Engpass dabei wird wie in den Vorjahren die geringe Fluktuation sein. Dies ist in nicht wenigen Fällen frustrierend für die Wohnungssuchenden.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen, unter anderem durch sehr hohe Fluchtbewegungen. Die WBL wird sich mit ihren Möglichkeiten an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligen. Sofern dafür die Sollmieten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich das negativ auf die Ertragslage auswirken.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

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

Die immer noch vorhandene Pandemie hat nach wie vor keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Vermietung der Büroflächen im FMZ. Die Auslastung liegt bei 100 %. Die Nachfrage nach Büroflächen und Flächen für Existenzgründer ist vorhanden, aber geringer als in den Vorjahren. Lediglich bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen muss 2022 mit geringeren Erlösen gerechnet werden. Sie steigen zwar wieder, liegen aber immer noch unter dem Niveau vor Beginn der Pandemie. Dies wurde entsprechend im Wirtschaftsplan 2022 berücksichtigt. Diese verminderte Erlössituation stellt jedoch kein bestandsgefährdendes Risiko, weder für die Sparte noch für das Unternehmen, dar. Inwieweit sich der Krieg in der Ukraine negativ auf die gewerblichen Vermietungen auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Große und mittelständische Unternehmen in der Region um Stuttgart arbeiten an ihrem Transformationsprozess im Hinblick auf den Klimawandel und die Energiepolitik, die Kreislaufwirtschaft, die Digitalisierung, die Globalisierung sowie den demografischen Wandel. Ziele der Transformation sind, mit modernen treibhausneutralen Produktionsstrukturen, Beschäftigungssicherung, neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Wettbewerbsfähigkeit im internationalen Raum zu halten. Dabei ist Ludwigsburg selbst begehrter Wirtschaftsstandort für einige weltbekannte Unternehmen.

Hervorragende Infrastruktur mit Glasfasernetz, das vor Ort bestehende Netzwerk der Firmen und Hochschulen, die Möglichkeit der Nutzung von Konferenzräumen und Eventflächen für große und kleinere Veranstaltungen jeglicher Art machen das FMZ zu einem einzigartigen Standort mitten in Ludwigsburg. Nicht zuletzt runden das umgebaute Casino zu einem Restaurant mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedene Veranstaltungen das Angebotsportfolio in dieser Sparte der WBL ab.

Mietwohnungsbau / Baurärgeschäft

Das Investitionsvolumen der WBL besteht im Wesentlichen aus dem Geschosswohnungsbau. In der Gesamtmaßnahme des JägerhofQuartiers sind auch Investitionen für Büroflächen enthalten. Weitere Investitionen betreffen Flüchtlingsunterkünfte, Kindertageseinrichtung, vereinzelt kleinere gewerbliche Einheiten wie Bäcker/Cafés und besondere Wohnformen für ältere Bevölkerungsschichten. Erlöse aus dem Baurärgeschäft sind dabei ein wichtiger Baustein bei der Finanzierung.

Die neuen Zuschüsse aus der Förderung für sozialgebundenen Wohnraum reichen nicht aus, um die Neubaumieten der WBL in einem fairen und bezahlbaren Rahmen zu halten. Erschwerend kommt hinzu, dass die bisherigen Bundesförderungen für energieeffiziente Neubauten zugunsten von Zuschüssen zu Sanierungen aufgrund des Klimaschutzes entfallen.

Der für die Finanzierung benötigte Eigenkapitalanteil muss hauptsächlich aus wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Vermietungen erwirtschaftet werden. Das niedrige Mietniveau der WBL ist dabei nur ein Faktor, der die Finanzierung erschwert. Lieferengpässe, Facharbeitermangel, Material- und Energiepreisteigerungen und Auswirkungen aus dem Ukrainekrieg beeinflussen in noch nie dagewesener Weise nicht nur die deutsche Wirtschaft, sondern ganz Europa. Steigende Zinsen bei der Fremdkapitalbeschaffung belasten zusätzlich die Finanzierung.

Während die Baukostensteigerungen beim Bau von Eigentumswohnungen noch über höhere Verkaufspreise abgefangen werden können, ist dies beim Mietwohnungsbau nicht möglich, da hier die Vorgaben des Mietspiegels, insbesondere bei den geförderten Einheiten, zu beachten sind.

Die WBL wird die bereits begonnenen Projekte unter den gegebenen Rahmenbedingungen fortführen und fertigstellen. Dabei muss mit zeitlichen Verzögerungen der geplanten Fertigstellungen gerechnet werden. Bei noch nicht begonnenen, aber geplanten Projekten werden aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, ob und welcher Nutzungsmix – Anzahl Eigentumswohnungen, frei vermietbare und geförderte Mietwohnungen – , eine realistische Umsetzbarkeit ermöglicht.

Sollten alle Parameter sich negativ auswirken, wird das zu einer Einschränkung des Neubauvolumens führen.

Die andauernde Pandemie zeigt bisher keinen wesentlichen Einfluss auf die im Bau befindlichen Projekte. Präzise Projektsteuerung hinsichtlich Kosten, Termine und Renditen der Verantwortlichen tragen zur Risikominimierung und zum wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens bei.

WEG-Verwaltung

Im Rahmen der Unternehmensstrategie strebt die WBL die Qualitätsführerschaft im Raum Ludwigsburg an. Deshalb gab es kaum Veränderungen im Verwaltungsbestand, um ein hohes Maß an Kontinuität zu erreichen. Die Zugänge der nächsten Jahre in dieser Sparte erfolgen überwiegend aus dem eigenen Baurärgeschäft, das zur Quersubventionierung der neu erstellten und preisgedämpften Mietwohnungen notwendig ist.

Die allgemeinen Risiken aus der Verwaltungstätigkeit 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. Außerdem können Verwalterverträge seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes seit 01.12.2020 jederzeit ohne besonderen Grund mit einer Frist von max. 6 Monaten gekündigt werden. Von neun Bestellungen, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten alle neun Verträge verlängert werden. Dies zeigt das Vertrauen und die hohe Zufriedenheit der Eigentümer.

Vereinzelte 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

Krieg in der Ukraine mit entsprechendem Flüchtlingsstrom, steigende Baukosten, steigende Zinsen und höherer Eigenkapitaleinsatz bei der Finanzierung, steigende Energiekosten und damit verbunden eine extrem hohe Inflation machen der gesamten Immobilienwirtschaft zu schaffen.

Durch die hohen Energiepreise könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einperson- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die WBL schon seit Jahren daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukrainekrieg zu Versorgungsengpässen mit noch höheren Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsleitung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlagen im Bestand.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Sparte Hausbewirtschaftung verfügt über eine Ertragsreserve, die innerhalb der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 7,38€/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 9,24€/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 2022 beim Eventbereich und den Konferenzräumen mit geringeren Umsatzerlösen gerechnet werden. Dies wurde bei der Wirtschaftsplanung bereits berücksichtigt. Bei den dauerhaft vermieteten Büroflächen sind zur Zeit keine Einnahmenverluste erkennbar.

Die WEG-Verwaltung ist aus wirtschaftlicher Sicht die kleinste Sparte im Unternehmen. Dafür ist sie aber mit dem geringsten Risikopotenzial unterwegs. Mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft in der Region Ludwigsburg werden steigende Beiträge zur Unternehmensleistung erwartet.

Sollten die Baukosten wie in den Vorjahren mit gleichem Niveau steigen und die künftige Förderkulisse mit weniger Mitteln ausgestattet werden, wird das einen negativen Einfluss auf die geplanten Neubauvorhaben und die Strategie zur Transformation eines klimaneutralen Bestandes haben. Für beide Bereiche muss mit Realisierungsverzögerungen gerechnet werden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukrainekriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Trotzdem können sich geringere Erlöse aus Sollmieten, höhere Zinsbelastungen, verzögerte Baufertigstellungen und zeitlich verschobene Erlöse aus dem geplanten Verkauf von Eigentumswohnungen negativ auswirken.

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 71 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,5%. Die restlichen 29% mit Laufzeiten unter zehn Jahren liegen bei 1,9%. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei anstehenden Prolongationen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Mit dem Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen erwirtschaftet werden.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ludwigsburg, 31. März 2022



Andreas Veit
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Stand am 31.12.2021 €	Stand am 31.12.2020 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Immaterielle Anlagewerte und Software	58.509,56	46.121,66
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	123.870.618,07	121.328.169,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.993.177,26	53.492.052,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.359.518,12	4.239.834,12
4. Bauten auf fremden Grundstücken	11.480.969,09	11.852.485,85
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.556,66	316.223,93
6. Anlagen im Bau	30.034.358,23	20.979.925,36
7. Bauvorbereitungskosten	7.700.427,67	2.158.750,58
8. Geleistete Anzahlungen	12.304,16	0,00
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	100.000,00	0,00
	229.825.929,26	214.367.442,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	2.038.617,32	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.851.803,09	10.450.609,89
3. Unfertige Leistungen	7.429.421,32	3.780.382,82
4. Andere Vorräte	94.157,19	74.788,24
5. Geleistete Anzahlungen	397.283,98	404.867,40
	26.811.282,90	14.710.648,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	63.793,08	104.521,38
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	506.334,84	471.035,71
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	335.743,26	244.645,78
4. Forderungen gegen Gesellschaftern	87.502,83	61.791,31
5. Sonstige Vermögensgegenstände	7.327.671,05	1.186.007,00
	8.321.045,06	2.068.001,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.126.810,88	4.130.121,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten	92.960,85	98.624,00
Bilanzsumme	269.236.538,51	235.420.958,62

Passiva	Stand am 31.12.2021 €	Stand am 31.12.2020 €
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	59.015.642,29	57.159.126,92
3. Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	3.016.385,86
IV. Jahresüberschuss	1.306.243,10	1.856.515,37
	<u>107.771.571,25</u>	<u>106.465.328,15</u>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.296.349,30	1.206.970,59
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.502.028,60	98.412.937,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.534.467,13	9.708.065,96
3. Erhaltene Anzahlungen	19.812.607,36	4.071.161,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.822.923,46	2.911.219,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.591.916,82	7.531.442,60
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	231.749,17
7. Sonstige Verbindlichkeiten	472.738,47	338.679,36
	<u>155.736.681,84</u>	<u>123.205.255,17</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>4.431.936,12</u>	<u>4.543.404,71</u>
Bilanzsumme	<u><u>269.236.538,51</u></u>	<u><u>235.420.958,62</u></u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.000.206,83	22.080.349,07
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.100.000,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	434.424,71	438.891,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	609.551,28	333.838,81
	<hr/> 26.144.182,82	<hr/> 22.853.079,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	10.514.889,29	6.464.244,99
3. Sonstige betriebliche Erträge	426.600,07	204.016,66
	<hr/> 37.085.672,18	<hr/> 29.521.340,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.875.716,81	8.459.109,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.212.068,54	6.292.707,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	192.097,92	203.699,11
	<hr/> 23.279.883,27	<hr/> 14.955.516,07
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.995.172,11	2.853.688,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	809.865,13	759.836,69
	<hr/> 3.805.037,24	<hr/> 3.613.525,02
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.484.851,60	5.029.956,73
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.808.958,93	2.442.458,28
	<hr/> 3.706.941,14	<hr/> 3.479.884,83
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	218.951,25	326.129,89
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.044.933,73	1.749.745,74
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (i. V. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag)	0,00	-296.893,11
11. Ergebnis nach Steuern	<hr/> 1.880.958,66	<hr/> 2.353.162,09
12. Sonstige Steuern	574.715,56	496.646,72
13. Jahresüberschuss	<hr/> 1.306.243,10	<hr/> 1.856.515,37

ANHANG

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (vormals: Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2021

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 Objekten erfolgt die Abschreibung auf die Pachtzeit von 10 bzw. 20 Jahren.

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

Unter den geleisteten Anzahlungen im Anlagevermögen wird der Kauf einer Garage im Objekt Kreuzäcker 51-55 ausgewiesen. Der Kaufvertrag wurde im Berichtsjahr abgeschlossen, der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt im Folgejahr.

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

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

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 7.429.421,32 € (Vorjahr 3.780.382,82 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Baukosten für die Kita in Grünbühl E, die im Folgejahr an die Mieter und Käufer weiterberechnet werden.

3. Forderungen gegen Gesellschafter

Gegen Gesellschafter bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	89,91	4.655,54
Flüssige Mittel	966.034,45	65.386,56
Gesamtbetrag	966.124,36	70.042,10

Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesene Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.710,83	61.791,31

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	506.236,61	803.000,12

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	57.159.126,92	1.856.515,37	0,00	59.015.642,29
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
Gesamtbetrag	62.908.812,78	1.856.515,37	0,00	64.765.328,15

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 854 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 349 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.184.675,81	32.286.463,47
– davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	34.184.675,81	32.286.463,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.533.726,34	9.708.065,86
– davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	8.533.726,34	9.708.065,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.425,80	37.700,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.751,52	3.143,10
Gesamtbetrag	42.741.579,47	42.035.372,60

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

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT	DAVON				GESICHERT	Art der Sicherheit*)
		RESTLAUFZEIT			über 5 Jahre €		
	31.12.2021 €	bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €				€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.502.028,60 (98.412.937,30)	5.557.293,98 (4.674.509,11)	23.155.310,76 (19.477.189,44)	89.789.423,86 (74.261.238,75)	6.882.076,91 (7.692.200,84)	111.001.731,63 (90.073.007,55)	Bü Bü GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.534.467,13 (9.708.065,96)	1.174.181,50 (1.174.339,62)	4.512.512,84 (4.693.762,84)	2.847.772,79 (3.839.963,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	Bü GPR
3. Erhaltene Anzahlungen *	19.812.607,36 (4.071.161,11)	19.812.607,36 (4.071.161,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.822.923,46 (2.911.219,67)	43.895,68 (280.191,26)	13.000,00 (13.000,00)	2.766.027,78 (2.618.028,41)	2.766.027,78 (2.618.028,41)		Bü Bü
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.591.916,82 (7.531.442,60)	5.416.524,68 (7.148.785,97)	175.392,14 (382.656,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (231.749,17)	0,00 (231.749,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
7. Sonstige Verbindlichkeiten	472.738,47 (338.679,36)	472.738,47 (338.679,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	155.736.681,84 (123.205.255,17)	32.477.241,67 (17.919.415,60)	27.856.215,74 (24.566.608,91)	95.403.224,43 (80.719.230,66)	9.648.104,69 (10.310.229,25) 111.001.731,63 (90.073.007,55)		Bü Bü GPR GPR

*) GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Pf = Verpfändung, Bü = Bürgschaft

* nur zur Verrechnung

10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Steuern	451.924,13	317.412,71
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	20.814,34	21.266,65
Gesamtbetrag	472.738,47	338.679,36

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 230.999,64€ (Vorjahr 220.819,71€) enthalten.

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	50.465,53	427,65
Auflösung von Rückstellungen	91.695,91	48,68
Auflösung von Wertberichtigungen	48.863,35	73.925,65
Erträge früherer Jahre	45.240,53	62.479,98

Die Erträge aus früheren Jahren umfassen im Wesentlichen Zahlungseingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen.

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	19.711,27	13.159,92
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	81.795,65	75.698,84
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	0,00	401.112,68

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	0,00	444,00
Erstattungs-zinsen nach § 233a AO auf Umsatzsteuer 2013	202.863,00	317.494,00

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	318,00	237,00

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 18.755.300,00 € (Vorjahr 5.490.500,00 €). Aufgrund kaufvertraglicher Regelungen mit den Käufern wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingestuft.

2. Finanzielle Verpflichtungen

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

Finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen und Kaufverträgen (Grundstücke) 77.066 T€ (Vorjahr 46.734 T€).

Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen 2.107 T€.

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

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

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2021 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,40 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2021 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2021 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt 246 T€.

3. Latente Steuern

Die Differenzen zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz führen zu einem Überhang der aktiven Steuerlatenzen. Daneben bestehen steuerliche Verlustvträge, 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	29,00	15,00
Technische Mitarbeiter	3,75	2,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
	36,75	17,00

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 10.385,60 €.

6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 17.575,00 € (netto). Hiervon entfallen 16.075,00 € auf Abschlussprüfungsleistungen und 1.500,00 € auf andere Bestätigungsleistungen.

7. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, war zusammen mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen, zu je 50 % an der Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße GbR beteiligt. Die Gesellschaft wurde am 30.11.2021 beendet und die Eigenkapitalanteile ausgezahlt. Der Jahresfehlbetrag wurde anteilig ausgeglichen.

Grundstücksgemeinschaft BW/WBL „Sonnenberg“

Aldinger Straße GbR

Eigenkapital zum 31.12.2021 0,00€

Jahresfehlbetrag zum 31.12.2021 17.429,06€

Die Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigsburg, ist zusammen mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR beteiligt. Das Stammkapital beträgt 200.000€. Die Gesellschaft wurde am 16.11.2020 gegründet. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 liegt noch nicht vor.

8. Geschäftsführerbezüge

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

9. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbau Ludwigsburg, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen, niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten.

Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukrainekriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

10. Sitz des Unternehmens

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

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 1.306.243,10€ soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

F. ORGANMITGLIEDER

Andreas Veit, Geschäftsführer – hauptamtlich

Konrad Seigfried (bis 30.04.2021), 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 (bis 22.02.2022), 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

Andrea Molkenthin-Keßler (ab 23.02.2022), Diplom-Geografin, Ludwigsburg

Bernhard Remmele, Geschäftsführer, Ludwigsburg

Renate Schmetz (ab 21.07.2021), Bürgermeisterin, Ludwigsburg

Nadja Schmidt Gesundheits-Krankenpflegerin, Ludwigsburg

Dr. Heinz-Werner Schulte, Sparkassendirektor, Ludwigsburg

Andrea Schwarz, Bürgermeisterin, Oberstenfeld

Hubertus von Stackelberg, Professor, Ludwigsburg

Dr. Uschi Traub, Ärztin, Ludwigsburg

Ludwigsburg, den 31.03.2022

Die Geschäftsführung



Andreas Veit

Geschäftsführer

ANLAGE 4: ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, im Geschäftsjahr 2021

	Stand am 01.01.2021 €	Zugänge €	Anschaffungs- / Herstellungskosten		Abgänge €	Stand am 31.12.2021 €
			Umbuchungen €	Umgliederungen €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Immaterielle Anlagewerte und Software	339.711,65	41.930,95	0,00	0,00	83.251,91	298.390,69
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.405.623,22	1.481.975,70	3.828.240,96	0,00	37.624,05	182.678.215,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.259.297,21	402.599,16	-673.628,16	0,00	11.205,87	63.977.062,34
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.239.834,12	119.684,00	0,00	0,00	0,00	4.359.518,12
4. Bauten auf fremden Grundstücken	15.831.159,13	0,00	0,00	0,00	0,00	15.831.159,13
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.340.065,18	69.302,17	0,00	0,00	60.988,43	1.348.378,92
6. Anlagen im Bau	20.979.925,36	15.185.052,66	-5.256.660,06	-873.959,73	0,00	30.034.358,23
7. Bauvorbereitungskosten	2.158.750,58	3.439.629,83	2.102.047,26	0,00	0,00	7.700.427,67
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	12.304,16	0,00	0,00	0,00	12.304,16
	286.214.654,80	20.810.547,68	0,00	-873.959,73	109.818,35	306.041.424,40
III. Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
	286.554.366,45	20.852.478,63	0,00	-873.959,73	193.070,26	306.339.815,09

Stand am 01.01.2021 €	Kumulierte Abschreibungen		Stand am 31.12.2021 €	Buchwerte	
	Zugänge €	Abgänge €		Stand am 31.12.2021 €	Stand am 31.12.2020 €
293.589,99	29.543,05	83.251,91	239.881,13	58.509,56	46.121,66
56.077.453,79	2.750.281,51	20.137,54	58.807.597,76	123.870.618,07	121.328.169,43
10.767.244,48	1.222.540,84	5.900,24	11.983.885,08	51.993.177,26	53.492.052,73
0,00	0,00	0,00	0,00	4.359.518,12	4.239.834,12
3.978.673,28	371.516,76	0,00	4.350.190,04	11.480.969,09	11.852.485,85
1.023.841,25	110.969,44	60.988,43	1.073.822,26	274.556,66	316.223,93
0,00	0,00	0,00	0,00	30.034.358,23	20.979.925,36
0,00	0,00	0,00	0,00	7.700.427,67	2.158.750,58
0,00	0,00	0,00	0,00	12.304,16	0,00
71.847.212,80	4.455.308,55	87.026,21	76.215.495,14	229.825.929,26	214.367.442,00
0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
72.140.802,79	4.484.851,60	170.278,12	76.455.376,27	229.884.438,82	214.413.563,66

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (vormals: Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Ludwigsburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (vormals: Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Ludwigsburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (vormals: Wohnungsbau Ludwigsburg Gesellschaft mit beschränkter Haftung), Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 Unternehmens-tätigkeit 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben

im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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, 6. Mai 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft



gez.

Markus Mock
Wirtschaftsprüfer

gez.

Gerhard Schroeder
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat nach Notwendigkeit, regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle bedeutenden Geschäftsvorfälle und grundsätzlichen Fragen, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft haben, schriftlich und mündlich informiert. Der Aufsichtsrat konnte sich dabei von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften überzeugen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung in drei Sitzungen gefasst.

Die wesentlichsten Beschlüsse waren die Umsetzung zum Neubau von 74 Wohnungen im Gebiet Grünbühl.*living* erster Bauabschnitt A und die Neubebauung von 53 Wohnungen im Gebiet Schauinsland in Neckarweihingen. Entsprechend einer sozial ausgewogenen Mischung verteilen sich die 127 Wohnungen zu ca. je ein Drittel auf geförderte Wohnungen, frei vermietbare Wohnungen und Eigentumswohnungen.

Die Beauftragung der Entwurfsbearbeitung für die Bauabschnitte C + D im Gebiet Grünbühl.*living* mit ca. 120 bis 130 Wohneinheiten wurde einstimmig genehmigt.

Auch die Beratungen und entsprechenden Beschlussfassungen zum Wirtschaftsplan 2022 mit einem Instandhaltungsvolumen von 5,5 Mio. € und geplanten Investitionen von 71,4 Mio. € haben stattgefunden.

Diese Beschlüsse mit enormen Investitionen zeigen, dass das Unternehmen in hohem Maße die Kernaufgabe, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, auch im Neubau, für alle Schichten der Bevölkerung konsequent fortsetzt.

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

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



Dr. Matthias Knecht

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

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 31. Mai 2022 beraten und beschlossen. Im Namen des Aufsichtsrats spreche ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und ebenso der Geschäftsleitung meine Anerkennung für die erfolgreich geleistete Arbeit für die Aufgaben und Ziele der WBL aus.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats danke ich für ihren Einsatz und die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ein ganz besonderer Dank für sein hohes Engagement gilt Herrn Ersten Bürgermeister a.D. Konrad Seigfried, der gleichzeitig Co-Geschäftsführer der WBL bis zum 30.04.2021 war. Der Aufsichtsrat und ich wünschen ihm alles Gute in seinem weiteren Lebensabschnitt.

Ludwigsburg, den 01. Juni 2022



Dr. Matthias Knecht

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats

DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der besondere Dank der Geschäftsführung richtet sich an alle Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter, Spartenleiter und Prokuristen, die mit hoher Motivation und persönlichem Einsatz wesentlich zu dem guten Ergebnis beitrugen.

Den Gremien des Gesellschafters, der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt ebenso der Dank, wie den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die uns in allen wichtigen Entscheidungen vertrauensvoll beraten und unterstützt haben.

Ein herzliches Dankeschön nicht zuletzt auch an unsere Mieter, Wohnungserwerber, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieure, Handwerker, Dienstleister sowie allen weiteren Geschäftspartnern, Instituten und Einrichtungen.

Dank der partnerschaftlichen Kooperationen aller Beteiligten konnten die Ziele der Gesellschaft auch 2021 mit Erfolg umgesetzt werden.

Herzlichst



IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

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

Konzeption und Gestaltung

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG, Ludwigsburg

Fotos/Bilder

WBL; Dietmar Strauß, Besigheim; Rita Falkenburg,
Oliver Bürkle, Implenia

Stand

Mai 2022

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

