



**WIR  
ENGAGIEREN  
UNS KONSEQUENT**

Guter Wohnraum – Faire Mieten



# KURZPORTRÄT DER WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

## SITZ

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

<b>VORWORT</b> .....	6
<b>NACHHALTIG BAUEN UND BEZAHLBAR WOHNEN:</b>	
<b>DIESE ZIELE VERFOLGEN WIR AUCH IN KRISENZEITEN FÜR UNSERE MIETER UND KUNDEN.</b> .....	7
SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE: ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT .....	11
EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2022 .....	12
<b>LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	
A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT .....	14
B. WIRTSCHAFTSBERICHT .....	14
1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN .....	14
2. GESCHÄFTSVERLAUF .....	16
2.1 Bautätigkeit .....	16
2.1.1 Anlagevermögen .....	16
2.1.2 Umlaufvermögen .....	17
2.1.3 Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR .....	17
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 2022 .....	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
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....</b>	<b>42</b>
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS .....</b>	<b>45</b>
<b>DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG .....</b>	<b>46</b>
<b>IMPRESSUM .....</b>	<b>47</b>

# VORWORT



*Andreas Veit*  
Geschäftsführer

Sehr geehrte Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

ereignis- und krisenreich: So könnte man das Jahr 2022 kurz zusammenfassen. Bevor die auslaufende Pandemie hoffnungsvoll stimmen konnte, brach der Ukrainekrieg aus. Beide Ereignisse haben weitreichende Konsequenzen für ein kommunales Unternehmen wie die Wohnungsbau Ludwigsburg, dessen Kernaufgabe die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen ist.

Doch damit nicht genug: Die ohnehin schon schwierige Situation wurde zum Jahresanfang 2022 durch die von der Bundesregierung erlassenen Förderstopps der KfW-Mittel für den Bau von Gebäuden im Energiestandard 55 noch einmal deutlich erschwert. Denn ohne diese Förderung werden die Mieten für Neubauten dramatisch steigen und auch für die Mitte unserer Gesellschaft unbezahlbar werden. Die hohen energetischen und bauschutzrechtlichen Anforderungen des Gesetzgebers verteuern das Bauen und Wohnen immer mehr. Im Gegenzug fehlen die notwendigen Zuschüsse, sodass eine preisreduzierte Miete nicht mehr zu schaffen ist. Der tägliche Balanceakt bei unserem Kerngeschäft bewegte sich im Geschäftsjahr zwischen Pandemie- und Kriegsfolgen, Förderstopps und restriktiven Gesetzgebungen, gestiegenen Zinsen und Lieferengpässen, Ressourcenknappheit und Fachkräftemangel.

Als wir 2017 mit unserer Wohnbauoffensive das größte Bauvolumen seit Unternehmensgründung starteten, haben wir uns zielstrebig und konsequent an die Umsetzung gemacht. Wenn sich allerdings die Rahmenbedingungen nicht umgehend verbessern und der Staat nicht endlich eine sinnvolle Förderkulisse bietet, kommt der preisgedämpfte Wohnungsbau zum Erliegen.

Im Jahr 2022 konnten wir jedoch noch einige Wohnbauprojekte auf den Weg bringen, bei denen die beantragte Förderung bewilligt worden war. So feierten wir das erste Richtfest im JägerhofQuartier, wo in sechs Punkthäusern 76 Wohnungen entstehen, von denen 65 gefördert sind: eine fantastische Quote von 85 % gefördertem Wohnraum. Auch für unsere kleine Quartiersentwicklung Weingarten.living im Neckarweihinger Neubaugebiet Schauinsland haben wir die Förderzusage noch erhalten und konnten den Spatenstich vollziehen. Hier entstehen insgesamt 53 Wohnungen in einem guten sozialen Mix von geförderten und regulären Mietwohnungen, weiterem Wohnraum für dauerhafte Anschlussunterbringung sowie Eigentumswohnungen. Der erste Bauabschnitt in Grünbühl.living mit 107 Wohnungen konnte übergeben und bezogen werden, und wir konnten den zweiten Bauabschnitt beginnen, in dem 74 Wohnungen entstehen. Mit weiteren Projektplanungen hatten wir bereits begonnen, doch ohne verlässliche Förderung können wir den Bau von dringend benötigtem Wohnraum nicht vorantreiben, geschweige denn umsetzen.

Trotz dieser wenig aussichtsreichen Perspektiven können wir für das Geschäftsjahr 2022 eine positive Bilanz sowie eine geordnete Finanz- und Vermögenslage vorlegen. Erwähnenswert ist zudem die Formulierung unserer Unternehmensleitlinien, die unsere Mitarbeitenden nach einem intensiven Beteiligungsprozess verabschiedet haben und nach denen sie handeln. Für beides gebührt all diesen Menschen, die sich täglich konsequent und engagiert für das Wohl unserer Mieter und Kunden einsetzen, große Anerkennung und ein besonders herzlicher Dank.

Herzlichst

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Veit', written in a cursive style.

## NACHHALTIG BAUEN UND BEZAHLBAR WOHNEN: DIESE ZIELE VERFOLGEN WIR AUCH IN KRISENZEITEN FÜR UNSERE MIETER UND KUNDEN.

**Wohnungsbau für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt: Diesem erklärten Kernziel kommt die Wohnungsbau Ludwigsburg seit 70 Jahren nach. Besonders in den letzten Jahren intensiviert sie ihr Bauvolumen auf eine Größenordnung, die der Gründungszeit in den 1950er-Jahren gleichkommt. Gründe dafür sind die seit Jahren wachsende Wohnungsnot in der Stadt, vor allem im erschwinglichen Segment für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen.**

Rückblickend auf ein Jahrzehnt hat die WBL seit dem Jahr 2012 insgesamt 576 Wohnungen fertiggestellt. Allein seit dem Start unserer Wohnbauoffensive 2017 haben wir bis heute 335 Wohnungen gebaut, darunter 277 Mietwohnungen, von denen 144, also ein Anteil von 52 %, sozial gefördert sind und somit den viel geforderten bezahlbaren Wohnraum bieten.

Aktuell im Bau sind 249 Wohnungen in den von uns entwickelten Quartieren Grünbühl.*living*, JägerhofQuartier und Weingarten.*living*. In Planung befindlich für die nächsten Jah-

re sind weitere rund 700 Wohnungen. Doch aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Lage, restriktiver Gesetzgebung und mangelnder Förderung stehen diese Planungen derzeit still. Denn bezüglich der Neubebauung sind wir abhängig von Entscheidungen der Bundes- und Landesregierung, weil wir eine auskömmliche und absolut verlässliche Förderkulisse brauchen. Folglich können wir aktuell keine Aussagen hinsichtlich unserer künftigen Bautätigkeit treffen.

So sehr diese traurige Perspektive unsere Bauvorhaben derzeit lähmt, so intensiv engagieren wir uns für unsere Bestandsmieter und Kunden. Verantwortlich für diese Aufgabe ist das Immobilienmanagement, das als größte

Abteilung der WBL unsere Wohnungen verlässlich vermarktet, verwaltet und bewirtschaftet.

### **Engagierte Kundenorientierung**

Rund 20 Mitarbeitende stehen für die vielfältigen Belange der privaten und gewerblichen Mieter und Kunden der WBL bereit. Unter der Führung und Koordination von Abteilungsleitung, deren Stellvertretung sowie der allgemeinen Assistenz für orga-

**576  
Wohnungen  
neue Wohnungen  
wurden in 10 Jahren  
fertiggestellt.**

Die Objektverwalterinnen  
sind für die Belange der  
Mieter jederzeit ansprechbar.





nisatorische und abteilungsübergreifende Aufgaben arbeiten drei Stadtteilteams – Ost, Mitte und West – eigenverantwortlich in ihren zugeordneten Bezirken. Das Leitungsteam arbeitet zudem mit vielen städtischen Fachbereichen eng zusammen und ist in mehreren interdisziplinären Gremien aktiv, beispielsweise in der Vergabekommission für Wohnungssuchende sowie in der Projektgruppe Soziale Stadt. Für die sozialverträgliche Mieterumsetzung, zum Beispiel bei Quartiersumgestaltungen wie derzeit in Grünbühl, steht eine Sozialarbeiterin in einem eigens geschaffenen Beratungsbüro vor Ort zur Verfügung.

Jedes der drei interdisziplinären Teams setzt sich aus Verantwortlichen für Objektverwaltung, Technik, Hausmeisterdienst und Assistenz zusammen. Die Kernfunktion des Immobilienmanagements liegt in der Wohnungsverwaltung von derzeit 2.366 Mietwohnungen. Neben der Betreuung und Beratung der Bestandsmietenden ist die geförderte Wohnraumversorgung seit Jahren ein Brennpunktthema, denn aufgrund der sehr geringen Fluktuation werden kaum noch Wohnungen frei. Die Mitarbeitenden des Immobilienmanagements wirken mit ihren umfangreichen Erfahrungen auch bei Quartiersent-

wicklungen mit, unterstützen bei Modernisierungen sowie bei der Anschlussunterbringung von Geflüchteten. Sie achten bei Vermietungen auf eine gute soziale Durchmischung der Gebäude und kümmern sich bei auslaufender Mietbindung um die langfristige Neubegründung der Förderung, um auch hier wieder preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

**Die WBL verwaltete  
im Geschäftsjahr  
2.366  
Mietwohnungen.**

Das breite Aufgabenfeld der Objektverwaltung reicht im Rahmen der allgemeinen Bewirtschaftung von der Beratung von Mietern und Wohnungssuchenden über die

Beschwerdebearbeitung bis hin zur Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen der Stadt. Verträge werden gestaltet, Wohnungen von Mietern in Problemsituationen besichtigt, vorbereitende Aufgaben bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erledigt und alle Verwaltungsaufgaben bei Mieterwechseln inklusive Wohnungsbesichtigung und -abnahme durchgeführt. Bei all diesen Aufgaben legen wir Wert auf einen guten, einvernehmlichen Kontakt.

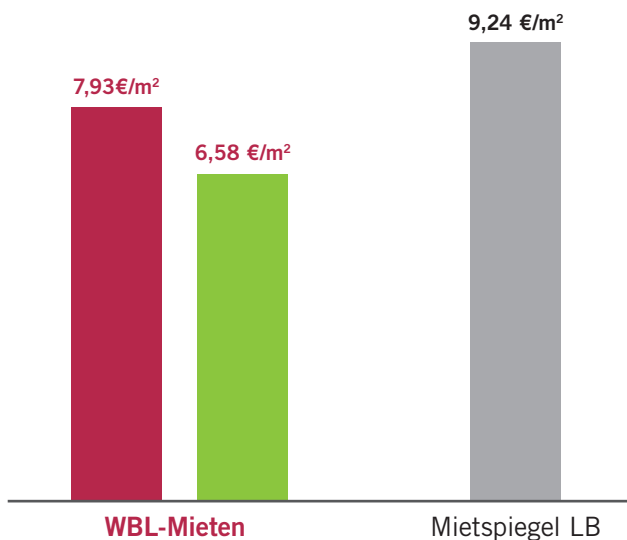
Die Techniker betreuen Mieter in technischen Fragen, stellen Mängel und Schäden in Wohnungen und an Objekten fest und halten die technische Infrastruktur gemeinschaftlicher



Der Bereich Technik regelt Wohnungsübergaben und berät bei technischen Fragen.



## Vergleichsmieten Ludwigsburg



- Ø-Miete Gesamt
- Ø-Miete öffentlich/kommunal gefördert, freiwillig preisreduziert

Bereiche und Außenanlagen instand. Bei Modernisierungen und Wohnungswechseln führen sie Sanierungen durch oder übernehmen die Bauleitung mit Abnahme und Koordination von externen Planern und Fachingenieuren. Sie arbeiten eng mit den Hausmeistern zusammen, in deren Aufgabenbereich neben Pflege der Außenanlagen und der Durchführung von Kleinreparaturen auch die Verkehrssicherungsprüfung, die Verantwortung für Werkzeuge, Maschinen und Lager sowie für den Fuhrpark der WBL fällt. Nicht zuletzt wird jedes Stadtteam von einer Assistenz unterstützt, die eine Fülle von kaufmännischen und technischen Sachbearbeitungsaufgaben übernimmt und allen Teamkollegen zurarbeitet.

### Faire Mietengestaltung

Zu den Aufgaben des Immobilienmanagements zählt auch die Mietpreisgestaltung für die Wohnungen der WBL. Zahlreiche Faktoren fließen in diesen Prozess ein. Handelt es sich um geförderte oder regulär vermietete Wohnungen? Wurde der Wohnwert im konkreten Objekt durch energetische Sanierung,

Modernisierungsmaßnahmen oder weitere Investitionen – zum Beispiel bei Wohnungswechsel – gesteigert? Wie lange liegt die letzte Mieterhöhung zurück und welche Gründe rechtfertigen eine Anpassung? Lässt sich eine Förderung fortführen oder neu begründen?

Der Blick auf unsere Mietpreise dokumentiert die soziale Ausrichtung des Unternehmens, und auch im nicht geförderten Bereich liegen wir deutlich unter den erzielbaren Marktmieten.

Mit unseren Durchschnittsmieten von 7,93 €/m<sup>2</sup> bewegen wir uns signifikant unter der Vergleichsmiete des im Geschäftsjahr geltenden Ludwigsburger Mietspiegels (Stand 2021). Im öffentlichen und kommunal geförderten sowie im von der WBL freiwillig preisreduzierten Bereich liegen wir mit durchschnittlich 6,58 €/m<sup>2</sup> nochmal erheblich niedriger.

Die vorangegangenen Betrachtungen beziehen sich auf die Kaltmiete ohne Nebenkosten. Letztere zählen zu den Betriebskosten, die jeder Mietende durch sein persönliches Verhalten beeinflussen kann.

### Blick auf die Betriebskosten

Zu den Betriebskosten eines Gebäudes oder einer Wohnung zählen alle Kostenarten, die in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführt sind. Laut Definition handelt es sich um die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes samt Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück laufend entstehen.

Zu den Betriebskostenarten zählen unter anderem Heizung, Wasser, Abwasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Müllbeseitigung, Aufzug, Gartenpflege, Gemeinschaftsantenne etc. Keine Betriebskosten sind Verwaltungskosten, Instandsetzungskosten/Reparaturen, Anschaffungskosten und einmalig anfallende Kosten jeglicher Art.

Nur die im Mietvertrag explizit genannten Betriebskosten bzw. die Kosten gemäß Betriebskostenverordnung können als Nebenkosten zur Miete an die Mieter abgerechnet werden. Die Betriebskostenabrechnung erfolgt jährlich. Je nach Vorauszahlung erhalten die Mieter eine Rückerstattung oder eine Nachzahlungsaufforderung. Durch sinnvolles Heizverhalten

und einen vernünftigen Wasserverbrauch können Mietende selbst Einfluss auf die Höhe ihrer Betriebskosten nehmen. Die Mitarbeitenden der Immobilienverwaltung setzen sich durch Abschluss von günstigen Rahmenverträgen mit Versicherern, Energieversorgern und Dienstleistern ihrerseits dafür ein, dass die Nebenkosten so günstig wie möglich bleiben.

Die Auswertung der gesamten WBL-Betriebskostenabrechnung für 2021 ergab, dass die abgerechneten Betriebskosten pro Quadratmeter im Vergleich zu den Kostenangaben des deutschen Mieterbundes um 0,15 €/m<sup>2</sup> niedriger liegen.

#### **Instandhaltung bei Mieterwechsel**

Die Teams des Immobilienmanagements kümmern sich in ihrem Stadtgebiet sowohl bei Schadensfällen im bewohnten Zustand als auch bei Mieterwechsel um die Instandhaltung der Bestandswohnungen. Nach Kündigungseingang erfolgt eine Vorabnahme des Wohnungszustandes durch die Objektverwaltenden, anschließend übernehmen die Techniker die sogenannte Modernisierungskalkulation, die alle handwerklichen Maßnahmen jenseits der durch die Mieter zu leistenden Schönheitsreparaturen umfasst. Zu ihren Aufgaben zählt schließlich auch die Einholung der Angebote sowie die Überwachung der beauftragten Arbeiten. Auf Basis der anfallenden Kosten wird die Kaltmiete für die Neuvermietung ermittelt.

Die Hausmeister pflegen Außenanlagen und führen kleine Reparaturen durch.

**Die WBL setzt sich service- und lösungsorientiert für Mietende ein.**

Insgesamt erbringt die Abteilung Immobilienmanagement Tag für Tag komplexe Dienstleistungen für die Mieter und Kunden der Wohnungsbau Ludwigsburg, die weit über eine unpersönliche Verwaltung hinausgehen. Dazu zählen zum Beispiel auch Schuldnerberatung, das Einräumen von Ratenzahlungen bei Zahlungsschwierigkeiten oder Unterstützung bei besonderen Lebenssituationen. Mit konsequentem Blick auf den Sozialauftrag des Unternehmens praktizieren unsere Mitarbeitenden einen kundenfreundlichen und serviceorientierten Umgang mit jedem Gegenüber und arbeiten zielstrebig und lösungsorientiert für die Belange der von ihnen betreuten Menschen.



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

Verantwortung leben heißt, soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine zu unterstützen. Wir fördern seit Langem engagierte Initiativen, die sich für das Wohl der Menschen in allen Ludwigsburger Stadtteilen einsetzen und zu einer vielfältigen Stadtkultur beitragen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Förderung von Kinder- und Jugendarbeit.



Die WBL stiftete vier Stipendien zur Teilnahme beim mehrtägigen Klimacamp des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum. Azubi Manuel Bürkle und die Schüler Franziska Eckert, Jessica Mohr und Patrick Mrad waren begeistert.



Für das Projekt Digitalpaten spendet die WBL Tablets für Schulungen von Senioren, die von ehrenamtlichen Paten individuell nach den Bedürfnissen der betagten Schüler ausgerichtet werden.

### **BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT**

BÜRGERVEREIN EGLOSHEIM E.V. | CAFÉ KARMA / MITTAGSTISCH EGLOSHEIM | WISSENSZENTRUM ENERGIE KARLSHÖHE LUDWIGSBURG | AFRIKA HILFT AFRIKA – BURKINA | WOHNUNGSLOSENHILFE | FRAUEN FÜR FRAUEN E.V. | MARKTPLATZFEST | EVANGELISCHE HOCHSCHULE / DEUTSCHLANDSTIPENDIUM

### **KINDER UND JUGENDLICHE**

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

### **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. | KINDERFUSSBALLTAG MÖRIKEGYMNASIUM  
BSG LUDWIGSBURG | RADSPORT CLUB KOMET | TV PFLUGFELDEN 1907 E.V.  
1. TANZCLUB LUDWIGSBURG (TCL) | RKV RAD- UND KRAFTFAHRVEREIN 1909 E.V. POPPENWEILER

### **KULTUR**

FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM, WEIHNACHTSKONZERT ZUGUNSTEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE  
OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG | FÖRDERVEREIN FILMAKADEMIE | LUBU-BEATZ | KSK MUSIK OPEN  
MUSIKVEREIN OSSWEIL | SCALA | SCHLOSSFESTSPIELE | STADTKAPELLE LUDWIGSBURG (RÖHRENGLOCKEN)



## EINIGE HÖHEPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR 2022



Pünktlich konnten die 107 Wohnungen des 1. Bauabschnitts im Quartier Grünbühl.*living* von Mietern und Eigentümern bezogen werden.



Beim Richtfest des ersten Bauabschnitts im JägerhofQuartier freuten sich alle Beteiligten darüber, dass von den 76 Mietwohnungen 85 % gefördert werden.



Beim Spatenstich zum Quartier Weingarten.*living* im Neubaugebiet Schauinsland ramnten OB Dr. Matthias Knecht, Baubürgermeisterin Andrea Schwarz, Vertreter der WBL und ihres Aufsichtsrats sowie des Generalunternehmens Implenia gemeinsam die Spaten in die Erde.





Schwungvoll vollzogen Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Ludwigsburg, des Generalunternehmers sowie der WBL den Spatenstich für den 2. Bauabschnitt von Grünbühl.living.



Im Herbst pflanzten Vertreter der Stadt Ludwigsburg, des WBL-Aufsichtsrats und der WBL 20 Klimabäume in der Caerphillystraße und Am Sonnenberg.



Mit dem Hintergrund des Kernthemas Bezahlbares Wohnen besichtigte der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Sören Bartol (MdB), mit einer Besucherdelegation die Baustelle JägerhofQuartier.



Informative Klicks zu zahlreichen Themen bietet die neue Homepage wohnungsbau-ludwigsburg.de, die seit 2022 online ist.

# LAGEBERICHT

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2022

## A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (kurz WBL) ist seit 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 abgeschlossenem 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 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9% höher als 2021. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7% höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr

2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8% bis 0,3%. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3% schrumpfen.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3% zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022, wie schon im Jahr 2021, unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0% zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3% oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und



älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Mit rund 210.773 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei im Süden des Landkreises. Im Bereich Ludwigsburg/Kornwestheim arbeiten rund 56 % der Beschäftigten im Landkreis. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 13 % der Arbeitsplätze entfallen. Ludwigsburg selbst zählt zum 30.06.2022 55.227 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Anfang 2022 waren im Landkreis 8.785 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Dezember 2022 waren es 10.157. Das entspricht einem Anstieg um 15,6 %. Im Vergleich zum Land ist die Arbeitslosenquote im Landkreis mit 3,3 % um 0,3 % 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, die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr ist um 0,5 % gestiegen.

Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg stieg die Nettokaltmiete im Jahresdurchschnitt 2022 um 2,2 % (Vorjahr 1,9 %). Mit Gültigkeit zum 01. August 2023 bekommt die Stadt Ludwigsburg einen neuen qualifizierten Mietspiegel.

Statista hat eine Statistik über Städte mit den höchsten Mietpreisen pro Quadratmeter für Wohnungen in Deutschland zum vierten Quartal 2022 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 20,12 € den ersten Rang. Stuttgart liegt mit 15,56 € auf Rang 4.

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 wenige finanzielle Mittel für den weiteren Lebensunterhalt übrig bleiben, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach Erstergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022 mitteilt, haben die rund 19,9 Millionen Hauptmieterhaushalte in Deutschland durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete ausgegeben. Rund 1,5 Millionen Mieterhaushalte wiesen 2022 eine Mietbelastung von 50 % oder mehr auf. Etwa 1,6 Millionen weitere Mieterhaushalte wendeten für die

Bruttokaltmiete zwischen 40 % und 50 % ihres Haushaltseinkommens auf. Insgesamt hatten somit 16 % aller Haushalte, die zur Miete wohnten, eine Mietbelastung von mehr als 40 %. Besonders belastet waren Einpersonenhaushalte, deren Mietbelastungsquote im Durchschnitt bei knapp einem Drittel (32,7 %) ihres Einkommens lag. Haushalte mit zwei Personen mussten dagegen weniger als ein Viertel (22,8 %) ihres Einkommens für die Miete einplanen.

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen im 4. Quartal 2022 durchschnittlich 3,6 % niedriger als im Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, ist dies der erste Rückgang der Wohnimmobilienpreise seit 2010. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sanken stärker als die Preise für Eigentumswohnungen. So gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser beispielsweise in den kreisfreien Großstädten um 5,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal zurück, während die Preise für Eigentumswohnungen in diesen Städten lediglich um 1,0 % abnahmen. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren Ein- und Zweifamilienhäuser 5,5 % günstiger als im 4. Quartal 2021, Eigentumswohnungen waren dagegen sogar 0,1 % teurer als im Vorjahresquartal.

In den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,9 % zurück, für Wohnungen musste 1,6 % weniger gezahlt werden. Im Jahresdurchschnitt 2022 stiegen die Preise für Wohnimmobilien aufgrund der Zuwächse in den ersten drei Quartalen insgesamt um 5,3 % gegenüber 2021. Im Jahr 2021 waren die Preise für Wohnimmobilien mit +11,5 % so stark gestiegen wie noch nie gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 8,7 % gegenüber 2021 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, wird im Jahresdurchschnitt 2022 die Inflationsrate voraussichtlich bei +7,9 % liegen. Im Dezember 2022 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +8,6 %. Damit fällt die Inflationsrate unter anderem aufgrund der Dezember-Soforthilfe deutlich niedriger aus als in den Vormonaten. Im November 2022 hatte sie bei +10,0 % gelegen, im Oktober bei 10,4 %. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.1 Bautätigkeit

#### 2.1.1 Anlagevermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	FERTIG- STELLUNGEN 2022	ÜBERHANG
<b>Grünbühl. living Bauabschnitt E</b>	WE	2020	67	67	0
	TG	2020	46	46	0
<b>JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt</b>	WE	2020	76	39	37
	GE	2020	1	0	1
	TG	2020	153	0	153
<b>JägerhofQuartier 2. Bauabschnitt</b>	WE	2022	13	0	13
	GR	2022	1	0	1
	KI	2022	1	0	1
<b>JägerhofQuartier 3. Bauabschnitt</b>	GE	2022	19	0	19
<b>JägerhofQuartier 4. Bauabschnitt</b>	WE	2022	22	0	22
<b>Schauinsland Quartier 1</b>	WE	2022	24	0	24
	TG	2022	30	0	30
	ST	2022	6	0	6
<b>Schauinsland Quartier 2</b>	WE	2022	12	0	12
<b>Grünbühl. living Bauabschnitt A</b>	WE	2022	47	0	47
	TG	2022	32	0	32
<b>GESAMT</b>	<b>WE</b>		<b>261</b>	<b>106</b>	<b>155</b>
	<b>GE</b>		<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
	<b>TG</b>		<b>261</b>	<b>46</b>	<b>215</b>
	<b>ST</b>		<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
	<b>KI</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

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

### 2.1.2 Umlaufvermögen

OBJEKTE		BAUBEGINN	ANZAHL EINHEITEN	ÜBERGABEN 2022	ÜBERHANG
<b>Grünbühl.living Bauabschnitt E</b>	WE	2020	40	40	0
	KI	2020	1	1	0
	TG	2020	40	40	0
<b>JägerhofQuartier 1. Bauabschnitt</b>	TG	2020	60	0	60
<b>JägerhofQuartier 2. Bauabschnitt</b>	WE	2022	20	0	20
<b>JägerhofQuartier 4. Bauabschnitt</b>	WE	2022	30		30
<b>Schauinsland Quartier 1</b>	WE	2022	17	0	17
	TG	2022	17	0	17
<b>Grünbühl.living Bauabschnitt A</b>	WE	2022	27	0	27
	TG	2022	27	0	27
<b>GESAMT</b>	<b>WE</b>		<b>134</b>	<b>40</b>	<b>94</b>
	<b>KI</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
	<b>TG</b>		<b>144</b>	<b>40</b>	<b>104</b>

WE=Wohneinheiten, TG=Tiefgaragenstellplätze, KI=Kindergarten

### 2.1.3 Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Die Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR wurde gemeinsam mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH am 16.11.2020 gegründet. Sitz der Gesellschaft ist Ludwigsburg, Mathildenstraße 21.

Gesellschaftszweck ist die Umsetzung der Vernetzung und Steuerung von Wohnungen, Gebäuden und gesamter Quartiere sowie zur Optimierung von Energieflüssen und -verbräuchen beizutragen. Hierzu gehört auch die Ladeinfrastruktur und Stromversorgung für E-Mobilitäts-Fahrzeuge. Dazu sollen nicht nur innovative Energiesysteme, wie zum Beispiel die Eisspeicheranlage, sondern auch Smart Meter, Smart Home- und Livingssysteme sowie die Eigennutzung von PV-Strom

etabliert werden. Diese Technologien versetzen die Gesellschafter in die Lage, die notwendigen Energiemengen bedarfsgerecht zu liefern, zu verteilen und abzurechnen.

Sowohl WBL als auch die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH sind zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR beteiligt. Das Stammkapital beträgt 250 T€.

Eigenkapitalanteil WBL zum 31.12.2022: 125 T€  
 Jahresfehlbetrag zum 31.12.2021: 28 T€

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 liegt noch nicht vor.

## 2.2 Wohnungsbestand/gewerbliche Einheiten

### 2.2.1 Bestände

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE	m <sup>2</sup>
<b>EIGENER BESTAND AM 31.12.2021</b>	<b>2.260</b>	<b>152.283</b>	<b>143</b>	<b>40.494</b>
<b>Zugänge 2022</b>				
Fertigstellungen/Veränderungen	107	7.804	1	844
<b>Abgänge 2022</b>				
Verkauf	-1	-90	0	0
Flächenkorrektur, Teilabbruch, Umbuchung von Anlagevermögen in Umlaufvermögen, Veränderungen	0	-1	-2	-2.121
<b>BESTAND AM 31.12.2022</b>	<b>2.366</b>	<b>159.996</b>	<b>142</b>	<b>39.217</b>

Der Bestand an Mietwohnungen (WE) hat sich insgesamt um 107 Einheiten erhöht. Davon betreffen die Neubauten JägerhofQuartier erster Bauabschnitt 39 WE und Grünbühl.living Teilbereich E 67 WE. Eine Wohnung kam durch Umwandlung einer Zahnarztpraxis in der Wilhelmstraße 31 dazu. Der Abgang betrifft den Verkauf der Frankfurter Str. 7.

Durch Kauf eines Teilgrundstücks Brucknerstraße kam eine Fläche von 844 m<sup>2</sup> dazu.

Der Abgang von 2.121 m<sup>2</sup> betreffen den Teilabbruch und Umbau des Gebäudes im JägerhofQuartier zweiter Bauabschnitt mit Umbuchungen im Anlage- und Umlaufvermögen sowie die Umwidmung der Zahnarztpraxis in Grundstücke mit Wohnbauten.

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE/ FLÜCHTLINGS- UNTERKÜNFTE	m <sup>2</sup>
<b>BAUTEN AUF FREMDEN GRUNDSTÜCKEN AM 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>8.648</b>
Abgang 2022			-1	-844
<b>BESTAND AM 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>7.804</b>

Der Abgang betrifft die Umbuchung Brucknerstraße auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.

	WOHNUNGEN	m <sup>2</sup>	GEWERBE	m <sup>2</sup>
<b>GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2021</b>	<b>13</b>	<b>1.095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Abgang 2022	-1	-58	0	0
<b>GEPACHTETER BESTAND AM 31.12.2022</b>	<b>12</b>	<b>1.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der Abgang betrifft eine Wohnung in der Alt-Württemberg-Allee 2 + 2/1.

### **2.2.2 Vermietungsstatus**

Im Berichtsjahr wurden 194 Mietverträge abgeschlossen. Davon 95 im klassischen Mieterwechsel, 77 Erstvermietungen im Neubau und 22 Mietverträge für die Asyl-Anschlussunterbringung der Stadt Ludwigsburg. Von den 194 Mietverträgen betreffen 34 Umsetzungen der Mieter aus dem zu entwickelnden Wohngebiet in Grünbühl.

Aus dem Gesamtbestand sind 852 Wohnungen (Stand 31.12.2022) 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 144 Wohnungen zur Verfügung, die ebenfalls an Haushalte mit geringem Einkommen vermietet werden können.

Die durchschnittliche Kaltmiete des Gesamtbestandes liegt 2022 bei 7,93 €/m<sup>2</sup>, die der öffentlich, kommunal und freiwillig preisgedämpften Wohnungen bei 6,58 €/m<sup>2</sup> und somit deutlich unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 9,24 €/m<sup>2</sup> der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird. Die Durchschnittsmiete der preisreduzierten „Fair Wohnen“-Einheiten beträgt 8,83 €/m<sup>2</sup>.

### **2.3 Interessentendatei**

Die Interessentendatei hatte zum Jahresende 2022 einen Bestand von 1.485 (Vorjahr 1.315) Mietanfragen, was einer Zunahme um 12,9 % entspricht. Die Nachfrage verteilt sich mit 75 % (Vorjahr 80 %) auf den Bereich der preisgedämpften und mit 25 % (Vorjahr 20 %) auf den der frei finanzierten Wohnungen. Der hohe Anteil von 75 % 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 3,60 Mio. € bzw. 17,32 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Davon betreffen den Wohnungsbestand 3,11 Mio. € und die gewerblichen Objekte 0,49 Mio. €. Der Schwerpunkt der Kosten lag bei den Gewerken Maler, Trockenbau, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen, Aufzugsanlagen sowie Architekten- und Fachingenieurleistungen.

### **2.5 Verwaltungstätigkeiten**

Zum 31.12.2022 verwaltete die WBL 48 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.226 Wohn- und 64 Gewerbeeinheiten, 610 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:

	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Umsatzerlöse	55.460	26.144	22.853	35.935	24.214
Bestandsveränderungen	-8.914	10.515	6.464	-7.930	2.373
Sonstige betriebliche Erträge	438	427	204	318	592
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	22.266	23.280	14.955	11.456	13.825
Personalaufwand	3.838	3.805	3.614	3.185	2.913
Abschreibungen	5.034	4.485	5.030	3.884	3.752
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.295	1.809	2.442	1.493	1.961
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15	219	326	29	13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.086	2.045	1.750	1.675	1.758
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.051	0	-297	770	222
Sonstige Steuern	576	575	497	514	487
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.852</b>	<b>1.306</b>	<b>1.856</b>	<b>5.375</b>	<b>2.283</b>

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um rd. 2.087 T€. Im Vergleich zum Vorjahr wurden aus dem Verkauf von Grundstücken rd. 22.744 T€ höhere Erlöse erzielt. Die Betreuungstätigkeit nahm um rd. 244 T€ und die anderen Lieferungen und Leistungen nahmen um rd. 4.240 T€ zu. Insgesamt erhöhten sich so die Umsatzerlöse auf 55.460 T€.

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

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um rd. 1.013 T€ auf rd. 22.266 T€. Gesunken sind im Wesentlichen die Instandhaltungskosten (rd. 1.364 T€) und die Betriebskosten (rd. 180 T€). Gestiegen sind die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (rd. 203 T€). Personalzugänge und -abgänge, tarifliche und sonstige Gehaltsanpassungen veränderten die Personalkosten auf 3.838 T€.

Die gestiegenen Abschreibungen resultieren hauptsächlich aus der Erstvermietung JägerhofQuartier Bauabschnitt 1 Haus 1–3 und Grünbühl.living Bereich E sowie der Sonderabschreibung für den Abbruch der ersten Gebäude Grünbühl.living Bereich B. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um rd. 2.486 T€ auf rd. 4.295 T€. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die Abbruchkosten JägerhofQuartier Bauabschnitt 2, 3 und 4.

Das steuerliche Ergebnis führte zu einer Ertragssteuerbelastung von rd. 1.051 T€. Der erreichte Jahresüberschuss

2022 von 7.852 T€ liegt um rd. 6.247 T€ über dem Planansatz. Die wesentlichen positiven Abweichungen von rd. 6.123 T€ ergeben sich aus Umsatzerlösen aus Vermietung von rd. 968 T€, den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit von rd. 218 T€ für die Baubetreuung Grünbühl Kita sowie einem höheren Gewinn aus dem Verkauf Grünbühl.living Bereich E von rd. 1.052 T€ aufgrund einer teilweisen Erhöhung der Verkaufspreise und geringerer Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke. Dagegen lagen insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen mit rd. 3.604 T€ um 1.896 T€ unter der Annahme im Wirtschaftsplan 2022 von 5.500 T€. Die Sonderabschreibung wegen Abbruchs ist rd. 739 T€ geringer ausgefallen, weil erst vier Gebäude abgebrochen wurden, der Rest folgt im Jahr 2023. Die Abbruchkosten liegen rd. 998 T€ unter dem Planansatz. Ein Teil der Abbruchkosten JägerhofQuartier verschiebt sich in das Jahr 2023 und die Abbruchkosten für Grünbühl.living Bereich B entfallen durch einen nachträglich abgeschlossenen Ordnungsmaßnahmenvertrag. Der verspätete Baubeginn aufgrund der kurzfristigen Einstellung der KfW Neubauförderung führte zu einer späteren Valutierung der Darlehen und damit zu rd. 252 T€ geringeren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.



### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2022 T€	2021 T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.792</b>	<b>3.901</b>
Auszahlungen für Investitionen in immat. Vermögensgegenstände	-60	-42
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	253	73
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-28.247	-20.810
Erhaltene Zinsen	7	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-28.047</b>	<b>-20.779</b>
Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	17.686	24.935
Planmäßige Tilgungen (-)	-5.769	-5.918
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen (-)	-978	-97
Erhaltene (Tilgungs-)Zuschüsse	0	0
Gezahlte Zinsen	-2.086	-2.045
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.853</b>	<b>16.875</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-2.402</b>	<b>-3</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.127	4.130
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.725</b>	<b>4.127</b>

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,81 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 6,8 %.

Der höhere Jahresüberschuss mit gestiegenen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens erhöhte den Cashflow nach DVFA/SG um 7.298 T€. Dies zusammen mit einer Abnahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und einer Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen sowie der Anstieg der Ertragssteuern sind die wesentlichen Faktoren, die den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 16.792 T€ steigen ließen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,4 (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 Baurärgeschäft könnten künftig Zwischenfinanzierungen notwendig werden. Bei Bedarf stehen hierzu ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristig grundschuldgesicherten Krediten zur Verfügung.

### 3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
<b>Bilanzsumme</b>	276.558	269.237	235.421	202.362	200.923
<b>Anlagevermögen</b>	249.470	229.884	214.414	195.923	176.165
<b>Umlaufvermögen</b>	26.977	39.259	20.909	6.328	24.647
<b>Eigenkapital</b>	115.624	107.772	106.465	105.203	99.828
<b>Verbindlichkeiten</b>	152.728	155.737	123.205	91.010	96.835
<b>Flüssige Mittel</b>	1.725	4.127	4.130	422	9.058
<b>Eigenkapitalquote</b>	41,81 %	40,03 %	45,22 %	51,99 %	49,68 %

Der positive Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. 24.620 T€, vermindert um Abschreibungen von rd. 5.034 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. 16.350 T€, unfertigen Leistungen rd. 4.338 T€, geleisteten Anzahlungen rd. 519 T€, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen rd. 3.873 T€ und den flüssigen Mitteln rd. 1.725 T€ zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um rd. 7.613 T€, die der anderen Kreditgeber erhöhten

sich um rd. 3.329 T€. Die erhaltenen Anzahlungen reduzierten sich im Wesentlichen durch die Übergabe der Wohneinheiten in Grünbühl.living Bereich E um rd. 15.086 T€. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung, aus anderen Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen insgesamt um rd. 1.135 T€ zu.

Der deutliche Anstieg beim Eigenkapital ließ die Eigenkapitalquote auf 41,81 % steigen. Der Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurde nicht sichtbar.

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

#### 4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens sind:

			2022	2021
<b>RENTABILITÄTSKENNZAHLEN</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,6	1,2
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	6,8	1,2
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,8	0,5
<b>VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN</b>				
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	90,2	85,4
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	9,8	14,6
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	47,0	47,2
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	%	2,3	1,0
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	38,5	42,0
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	%	10,1	10,8
<b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN</b>				
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€	17,32	24,53
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	%	2,96	2,81
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	%	4,6	5,2

## C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 1. PROGNOSEBERICHT

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Der Sachverständigenrat prognostiziert im Jahr 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2%. Die kurzfristigen Abwärtsrisiken für das Wachstum haben sich reduziert. Vor allem ist die Unsicherheit über die Energieversorgungslage vorerst gesunken.

Der Sachverständigenrat erwartet, dass die Inflation nur allmählich zurückgeht und im gesamten Prognosehorizont weiterhin erhöht bleibt. Der damit einhergehende Kaufkraftverlust belastet die privaten Konsumausgaben. Die fortgesetzte geldpolitische Straffung mit steigenden Zinsen verschärft diese Entwicklung und dämpft zusammen mit der weiterhin hohen wirtschaftlichen Unsicherheit die Investitionen der Unternehmen. Vor diesem Hintergrund erwartet der Sachverständigenrat im Jahr 2024 ein Wirtschaftswachstum von 1,3%.

Für die Inflationsrate in diesem und im kommenden Jahr prognostiziert der Sachverständigenrat Raten von 6,6% beziehungsweise 3,0%.

Diese weiterhin schwierigen Bedingungen werden die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der WBL negativ beeinflussen. Eine Aussage, wie stark sich das auf die bisher

geplanten Investitionen und Jahresergebnisse auswirken wird, ist nicht möglich.

Im Wirtschafts- und Finanzplan 2023 ist ein Investitionsvolumen von rund 61,2 Mio. € vorgesehen. Diese Investitionen entsprechen im Wesentlichen der Fortführung der bereits vom Aufsichtsrat genehmigten und schon in Vorjahren begonnenen Neubauten für bezahlbare Wohnungen und Eigentumswohnungen, die zur Querfinanzierung notwendig sind. Die Förderung dieser Wohnungen erfolgte nach den alten Förderprogrammen des Bundes und des Landes. Weitere geplante Neubauvorhaben werden vorerst auf Eis gelegt, bis verlässliche Rahmendaten vorliegen, die eine angemessene Wirtschaftlichkeit erwarten lassen. Wenn der neue Förderrahmen nicht signifikant langfristig erhöht wird und der Schwerpunkt bei der energetischen Bestandssanierung liegen sollte, kommt der geförderte Wohnungsbau nahezu zum Erliegen. Wie bereits im Vorjahresbericht erwähnt, entsteht so durch begrenzte Mittel ein Verteilungsproblem Neubau versus Bestandssanierung, wobei einer oder beide Bereiche das Nachsehen haben werden. Die Zielvorstellung der Bundesregierung, der Bau von 400.000 Wohnungen jährlich und davon 100.000 geförderte Einheiten, wird auf längere Zeit ein Wunschtraum bleiben.

In Sachen Klimaschutz und Schonung fossiler Brennstoffe stattet die WBL die Neubauten mit effizienter Technik aus. Auch beim Bestandserhalt wird auf energieeinsparende Maßnahmen geachtet. So haben die Instandsetzung, Erhalt und Verbesserungen unserer Objekte ein Budget 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 35,6 Mio. €. Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zum Zeitpunkt der Erststellung zugrunde gelegten Prämissen sollte sich ein positives Jahresergebnis 2023 von rund 1,0 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.

Aktuell befindet sich das überarbeitete Risikomanagement in der Endabstimmung und soll dann unternehmensweit implementiert werden. Ziel ist es, 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 rechtzeitige und adäquate Gegenmaßnahmen getroffen werden.

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

Die Geschäftsfelder gliedern sich in die Sparten Hausbewirtschaftung, WEG-Verwaltung, Bauträgergeschäft 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 Portfoliostrategie der WBL wurde im Jahr 2022 überarbeitet. Der Wohnungsbestand wurde in fünf Cluster eingeteilt. Das ermöglicht weiterhin wie bisher, zielgerichtet bestandserhalten-

de 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 gestiegen. Die Nachfrage nach den Mietwohnungen der WBL ist weiterhin stabil. 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 mit sehr hohen Fluchtbewegungen. Die WBL wird sich auch weiterhin 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 das 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 nahezu

100%. Die Nachfrage nach Büroflächen und Flächen für Existenzgründer ist vorhanden, aber geringer als in Vorjahren. Bei der Event-Location „Reithaus“ und den Konferenzräumen wird 2023 mit konstanten Erlösen gerechnet. Die Konferenzräume erzielten 2022 Umsätze von rd. 128 T€ (Vorjahr: 60 T€) und es fanden 46 Veranstaltungen im Reithaus (Vorjahr: 20) statt. Sie steigen zwar wieder, liegen aber immer noch unter dem Niveau vor Beginn der Pandemie. Ob aufgrund der pandemiebedingten Veränderung der Arbeitswelt die Vermietung von Konferenzräumen rückläufig ist, ist noch nicht ersichtlich. Dies wurde entsprechend im Wirtschaftsplan 2023 berücksichtigt. Diese verminderte Erlössituation stellt jedoch kein bestandsgefährdendes Risiko weder für die Sparte noch für das Unternehmen dar.

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 rundet das umgebaute Casino zu einer After Work Location mit einem breiten Speise- und Serviceangebot bis hin zum Catering von Seminaren sowie verschiedenen Veranstaltungen das Angebotsportfolio in dieser Sparte der WBL ab.

### **Mietwohnungsbau / Bauträgergeschäft**

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, Kindertageseinrichtungen, vereinzelt kleinere gewerbliche Einheiten wie Bäckerei / Cafés und besondere Wohnformen für ältere Bevölkerungsschichten. Erlöse aus dem Bauträgergeschäft 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 neuen Bundesförderungen für klimafreundlichen Neubau im Vergleich zum Vorgängerprogramm deutlich schlechtere Konditionen sowie erhöhte Anforderungen an Neubauten stellen.

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, welcher die Finanzierung erschwert. Lieferengpässe, Facharbeitermangel, Material- und Energiepreissteigerungen und Auswirkungen aus dem Ukraine-Krieg beeinflussen in noch nie dagewesener Weise nicht nur die deutsche Wirtschaft, sondern ganz Europa. Steigende Zinsen bei der Fremdkapitalbeschaffung belasten zusätzlich die Finanzierung.

Baukostensteigerungen beim Bau von Eigentumswohnungen können aufgrund des Nachfragerückgangs nicht mehr über höhere Verkaufspreise abgefangen werden und auch beim Mietwohnungsbau ist dies 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 Rahmenbedingung 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, freiermietbare 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**

Eine WEG mit vier Wohnungen hat nach Ablauf des Verwaltervertrages nicht mehr verlängert. Aus dem eigenen Neubau sind drei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 171 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 303 Tiefgaragenstellplätze hinzugekommen. Weitere Zugänge in den nächsten Jahren wird es überwiegend aus dem eigenen Bauträgergeschäft und vereinzelt aus Objekten, die am Markt akquiriert werden, geben.



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. Von 15 Bestellungen, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind, konnten 14 Verträge verlängert werden. Dies zeigt einerseits das Vertrauen und die hohe Zufriedenheit der Eigentümer und andererseits, dass die WBL mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft auf dem richtigen Weg ist.

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 7,93 €/m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 9,24 €/m<sup>2</sup> 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 2023 beim Eventbereich und den Konferenzräumen mit konstanten Umsatzerlösen gerechnet werden. Dies wurde bei der Wirtschaftsplanung bereits berücksichtigt. Bei den dauerhaft vermieteten Büroflächen sind zur Zeit keine Einnahmeverluste 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.

Der langfristige Einfluss des Ukrainekriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich einschätzbar. Trotzdem werden sich die höheren Zinsbelastungen, verzögerte Baufertigstellungen und zeitlich verschobene Erlöse aus dem geplanten Verkauf von Eigentumswohnungen negativ auswirken. Aufgrund der gestiegenen Baukosten und Baufinanzierungskosten ist mit einem Nachfragerückgang für Eigentumswohnungen zu rechnen.

## 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 67 % der langfristigen Objektfinanzierungen haben einen durchschnittlichen Festzinssatz von 1,5 %. Die restlichen 33 % mit Laufzeiten unter zehn Jahren liegen bei 1,7 %. 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 2023



*Andreas Veit*  
Geschäftsführer

# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Immaterielle Anlagewerte und Software	60.715,71	58.509,56
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.396.207,59	123.870.618,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.510.251,40	51.993.177,26
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.651.276,87	4.359.518,12
4. Bauten auf fremden Grundstücken	9.473.352,20	11.480.969,09
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.520,91	274.556,66
6. Anlagen im Bau	20.867.880,94	30.034.358,23
7. Bauvorbereitungskosten	2.128.212,86	7.700.427,67
8. Geleistete Anzahlungen	25.720,50	12.304,16
III. Finanzanlagen Beteiligungen	125.000,00	100.000,00
	<u>249.409.423,27</u>	<u>229.825.929,26</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	0,00	2.038.617,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.350.113,85	16.851.803,09
3. Unfertige Leistungen	4.338.161,60	7.429.421,32
4. Andere Vorräte	170.799,51	94.157,19
5. Geleistete Anzahlungen	519.427,98	397.283,98
	<u>21.378.502,94</u>	<u>26.811.282,90</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	53.700,20	63.793,08
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	836.936,67	506.334,84
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.128,30	335.743,26
4. Forderungen gegen Gesellschafter	109.918,04	87.502,83
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.741.573,78	7.327.671,05
	<u>3.873.256,99</u>	<u>8.321.045,06</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.724.844,10	4.126.810,88
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	110.875,91	92.960,85
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>276.557.618,92</u></u>	<u><u>269.236.538,51</u></u>

<b>Passiva</b>	<b>Stand am 31.12.2022 €</b>	<b>Stand am 31.12.2021 €</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
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	60.321.885,39	59.015.642,29
3. Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	3.016.385,86
IV. Jahresüberschuss	7.852.208,01	1.306.243,10
	<u>115.623.779,26</u>	<u>107.771.571,25</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	1.017.391,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	2.623.838,28	1.296.349,30
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.114.719,64	118.502.028,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.863.868,29	8.534.467,13
3. Erhaltene Anzahlungen	4.726.806,45	19.812.607,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.048.816,56	2.822.923,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.332.456,81	5.591.916,82
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	641.489,87	472.738,47
	<u>152.728.157,62</u>	<u>155.736.681,84</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.564.452,76	4.431.936,12
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>276.557.618,92</u></u>	<u><u>269.236.538,51</u></u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.087.706,48	23.000.206,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	24.844.480,00	2.100.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	678.489,05	434.424,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.849.470,24	609.551,28
	55.460.145,77	26.144.182,82
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-8.913.899,03	10.514.889,29
3. Sonstige betriebliche Erträge	437.716,55	426.600,07
	46.983.963,29	37.085.672,18
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.336.167,30	9.875.716,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.535.343,38	13.212.068,54
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	394.938,00	192.097,92
	22.266.448,68	23.279.883,27
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.996.050,99	2.995.172,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	841.998,66	809.865,13
	3.838.049,65	3.805.037,24
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.034.395,08	4.484.851,60
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.294.641,69	1.808.958,93
	11.550.428,19	3.706.941,14
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.894,92	218.951,25
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.086.320,04	2.044.933,73
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (i. V. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag)	1.051.294,15	0,00
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.427.708,92</b>	<b>1.880.958,66</b>
12. Sonstige Steuern	575.500,91	574.715,56
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>7.852.208,01</b>	<b>1.306.243,10</b>

## ANHANG

Anhang der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr 2022

### 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 und grundstücksgleiche Rechte 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 und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wird ebenfalls grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen und die Abschreibung erfolgt jährlich linear mit 2 %. Die Ge-

schäftsräume 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 von zwei E-Lastenfahrrädern und vier Pedelecs ausgewiesen, die im Folgejahr fertiggestellt und ausgeliefert werden.

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

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

Die 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 gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs (siehe Anlage 4).

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 4.338.161,60 € (Vorjahr 7.429.421,32 €) 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	3.240,70	89,91
Flüssige Mittel	22.704,98	966.034,45
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>25.945,68</b>	<b>966.124,36</b>

Die in den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	109.918,04	87.502,83

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	579.516,67	506.236,61

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 €
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.733.300,00	0,00	0,00	2.733.300,00
Bauerneuerungsrücklage	59.015.642,29	1.306.243,10	0,00	60.321.885,39
Andere Gewinnrücklagen	3.016.385,86	0,00	0,00	3.016.385,86
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>64.765.328,15</b>	<b>1.306.243,10</b>	<b>0,00</b>	<b>66.071.571,25</b>

7. In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch anfallende Baukosten mit 2.190 T€ und Verpflichtungen aus dem Personalbereich mit 264 T€ enthalten.

8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.873.319,96	34.184.675,81
– davon gegenüber der Kreissparkasse Ludwigsburg	31.873.319,96	34.184.675,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.860.285,63	8.533.726,34
– davon gegenüber der Stadt Ludwigsburg	11.860.285,63	8.533.726,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.114,60	1.425,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.289,46	21.751,52
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>43.945.009,65</b>	<b>42.741.579,47</b>

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 Sicherung*)
		RESTLAUFZEIT					
	31.12.2022 €	bis zu 1 Jahr €	zw. 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.114.719,64	5.727.310,90	23.594.573,08	96.792.835,66	6.277.930,65	Bü	
	(118.502.028,60)	(5.557.293,98)	(23.155.310,76)	(89.789.423,86)	(6.882.076,91)	Bü	
					119.249.182,94	GPR	
					(111.001.731,63)	GPR	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.863.868,29	5.677.023,37	3.937.512,84	2.249.332,08	0,00	Bü	
	(8.534.467,13)	(1.174.181,50)	(4.512.512,84)	(2.847.772,79)	(0,00)	Bü	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.726.806,45	4.726.806,45	0,00	0,00	0,00		
	(19.812.607,36)	(19.812.607,36)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.048.816,56	119.034,55	6.100,00	2.923.682,01	2.923.682,01	Bü	
	(2.822.923,46)	(43.895,68)	(13.000,00)	(2.766.027,78)	(2.766.027,78)	Bü	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.332.456,81	6.226.005,08	106.451,73	0,00	0,00		
	(5.591.916,82)	(5.416.524,68)	(175.392,14)	(0,00)	(0,00)		
– Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	641.489,87	641.489,87	0,00	0,00	0,00		
	(472.738,47)	(472.738,47)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>152.728.157,62</b>	<b>23.117.670,22</b>	<b>27.644.637,65</b>	<b>101.965.849,75</b>	<b>9.201.612,66</b>	Bü	
					<b>(9.648.104,69)</b>	Bü	
					<b>119.249.182,94</b>	GPR	
	<b>(155.736.681,84)</b>	<b>(32.477.241,67)</b>	<b>(27.856.215,74)</b>	<b>(95.403.224,43)</b>	<b>(111.001.731,63)</b>	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	631.469,83	451.924,13
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	10.020,04	20.814,34
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>641.489,87</b>	<b>472.738,47</b>

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 236.845,88 € (Vorjahr 230.999,64 €) enthalten.

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagenverkäufe	114.094,53	50.465,53
Auflösung von Rückstellungen	41.581,45	91.695,91
Auflösung von Wertberichtigungen	22.896,29	48.863,35
Erträge früherer Jahre	218.722,39	45.240,53

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

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagevermögen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
auf Grundstücke mit Wohnbauten	286.416,00	0,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen früherer Jahre	22.298,47	19.711,27
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung	119.081,99	81.795,65
Abschreibung auf Forderung aus Vermietung / Wertberichtigung auf Forderungen des Umlaufvermögens	210.787,15	0,00
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	301.376,86	0,00

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	8.028,91	0,00
Erstattungszinsen nach § 233a AO auf Umsatzsteuer 2013	6.805,00	202.863,00

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	0,00	318,00

## E. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar aus Grundschuldbestellungen in Höhe von 16.551.300,00 € (Vorjahr 18.755.300,00 €). 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) 75.093 T€ (Vorjahr 77.066 T€).

Finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Leasing- und Pachtverträgen 615 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 GmbH, 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 GmbH, Ludwigsburg, entfallenden Deckungskapital.

Der Regelumlagesatz betrug für das Jahr 2022 6,30 %, davon Arbeitgeberanteil 5,75 % (zuzüglich 2,00 % Sanierungsgeld und 0,54 % Zusatzbeitrag) und Arbeitnehmeranteil 0,55 %. Für das Jahr 2022 liegt der endgültige Umlagebescheid des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Stuttgart, noch nicht vor. Die im Geschäftsjahr 2022 abgeführte Umlage für die Beschäftigten betrug insgesamt 237 T€.

### 3. Latente Steuern

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

### 4. Durchschnittliche Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	28,25	15,00
Technische Mitarbeiter	3,75	2,50
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4,50	0,00
	<hr/>	<hr/>
	36,50	17,50

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

### 5. Bezüge des Aufsichtsrates

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 12.719,40€.

### 6. Abschlussprüfer

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf 17.790,85 € (netto). Hiervon entfallen 16.060,85 € auf Abschlussprüfungsleistungen und 1.730,00 € auf andere Bestätigungsleistungen.

## 7. Beteiligungen

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, ist zusammen mit der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg, zu je 50 % an der Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR, Ludwigsburg, beteiligt. Das Stammkapital beträgt 250.000 €. Die Gesellschaft wurde am 16.11.2020 gegründet. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 liegt noch nicht vor.

Smarte Quartiere Ludwigsburg GbR

Eigenkapital zum 31.12.2022 125.000,00 €

Jahresfehlbetrag zum 31.12.2021 28.478,98 €

## 8. Geschäftsführerbezüge

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

## 9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2022 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

## 10. Sitz des Unternehmens

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Mathildenstr. 21

71638 Ludwigsburg

Amtsgericht Stuttgart, HRB 200105

## 11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 7.852.208,01 € soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden.

## F. ORGANMITGLIEDER

**Andreas Veit**, Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates:

**Dr. Matthias Knecht**, Oberbürgermeister, Vorsitzender, Ludwigsburg

**Shoaleh Arezoo**, Dipl.-Sozialpädagogin, stellv. Vorsitzende, Ludwigsburg

**Ulrich Bauer** (ab 24.02.2022), Bankkaufmann, Ludwigsburg

**Maik Stefan Braumann**, Architekt, Ludwigsburg

**Max Girrbach** (bis 23.02.2022), 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

**Bernhard Remmele**, Geschäftsführer, Ludwigsburg

**Renate Schmetz**, 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 31.03.2023

Die Geschäftsführung



*Andreas Veit*

Geschäftsführer



## ANLAGE 4: ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. Anlagevermögen

Entwicklung des Anlagevermögens der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2022 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Umgliederungen €	Abgänge €	Stand am 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Immaterielle Anlagewerte und Software	298.390,69	60.345,96	0,00	0,00	0,00	358.736,65
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.678.215,83	1.102.594,56	38.873.147,19	0,00	159.045,53	222.494.912,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.977.062,34	792.957,27	746.004,40	-799.567,10	10.744,08	64.705.712,83
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.359.518,12	4.333.049,63	-4.041.290,88	0,00	0,00	4.651.276,87
4. Bauten auf fremden Grundstücken	15.831.159,13		-1.837.710,91	0,00	217.487,04	13.775.961,18
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.348.378,92	59.025,29	0,00	0,00	252,94	1.407.151,27
6. Anlagen im Bau	30.034.358,23	20.498.033,50	-27.276.958,76	-2.170.345,24	144.149,89	20.940.937,84
7. Bauvorbereitungskosten	7.700.427,67	1.410.258,36	-6.450.886,88	-340.159,32	191.426,97	2.128.212,86
8. Geleistete Anzahlungen	12.304,16	25.720,50	-12.304,16	0,00	0,00	25.720,50
	<b>305.941.424,40</b>	<b>28.221.639,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.310.071,66</b>	<b>723.106,45</b>	<b>330.129.885,40</b>
III. Finanzanlagen						
Beteiligungen	100.000,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00
	<b>306.339.815,09</b>	<b>28.306.985,07</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.310.071,66<sup>1)</sup></b>	<b>723.106,45</b>	<b>330.613.622,05</b>

<sup>1)</sup> Die Umgliederungen betreffen Verkaufseinheiten von Bauträgerprojekten, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen unter dem Bilanzposten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ umgegliedert wurden.

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
Stand am 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Umgliederungen €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
239.881,13	58.139,81	0,00	0,00	0,00	298.020,94	60.715,71	58.509,56
58.807.597,76	3.283.220,86	58.787,64	66.673,48	0,00	62.098.704,46	160.396.207,59	123.870.618,07
11.983.885,08	1.222.519,40	6.096,50	58.817,61	-63.664,16	13.195.461,43	51.510.251,40	51.993.177,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.651.276,87	4.359.518,12
4.350.190,04	368.453,97	217.487,04	-198.547,99	0,00	4.302.608,98	9.473.352,20	11.480.969,09
1.073.822,26	102.061,04	252,94	0,00	0,00	1.175.630,36	231.520,91	274.556,66
0,00	0,00	0,00	73.056,90	0,00	73.056,90	20.867.880,94	30.034.358,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.128.212,86	7.700.427,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.720,50	12.304,16
<b>76.215.495,14</b>	<b>4.976.255,27</b>	<b>282.624,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-63.664,16</b>	<b>80.845.462,13</b>	<b>249.284.423,27</b>	<b>229.725.929,26</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00	100.000,00
<b>76.455.376,27</b>	<b>5.034.395,08</b>	<b>282.624,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-63.664,16</b>	<b>81.143.483,07</b>	<b>249.470.138,98</b>	<b>229.884.438,82</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 Bestätigungsver-

merks 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 31. Mai 2023

### **Ebner Stolz GmbH & Co. KG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



gez.

Markus Mock  
Wirtschaftsprüfer

gez.

Gerhard Schroeder  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat in insgesamt vier Sitzungen zeitnah und umfassend über alle bedeutenden Geschäftsvorfälle, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage und 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. Zudem haben sich in einer zweitägigen Klausurtagung die Aufsichtsratsmitglieder mit der Geschäftsleitung, außerhalb des üblichen Arbeitsortes, mit unterschiedlichen Themen beschäftigt, die in den Regelsitzungen nicht immer mit der notwendigen Zeit behandelt werden konnten.

Wesentliche Beschlüsse waren der Ankauf eines Grundstücks „Am Gämsenberg“ und ein Grundstück in der Brucknerstraße 42. Zusammen sollen dort rund 76 neue energieeffiziente Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Beschlüsse zum Abbruch weiterer Gebäude im Gebiet Grünbühl. *living* wurden ebenso gefasst, wie die Mieterprivatisierung 2.0, bei der unsere Mieter in bereits bestehenden Eigentümergesellschaften, die eigene Mietwohnung ankaufen und somit zu einem fairen Preis Wohneigentum bilden können.

Der Beschluss zur Fortführung von auslaufenden Belegungsbindungen zeigt, dass der Bestand der WBL an geförderten Wohnungen nicht sinkt, sondern durch Fortführungen, Neubegründungen im Bestand und Neubauten stetig steigen wird.

Auch die Beratungen und entsprechenden Beschlussfassungen zum Wirtschaftsplan 2023 mit einem Instandhaltungsvolumen von 5,5 Mio. € und geplanten Investitionen von 61,2 Mio. € haben stattgefunden.

Alle Beschlüsse zeigen, dass das Unternehmen, trotz widriger Rahmenbedingungen, ausgelöst durch den plötzlichen Förderstopp von Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck und den aggressiven Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, weiterhin an seinem sozialen Auftrag, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung, versucht, bestmöglich festzuhalten.



*Dr. Matthias Knecht*

*Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats*

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

Bei der Prüfung wurden auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes beachtet. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht, der Bericht der Geschäftsführung und der Bericht über die gesetzliche Prüfung wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 27. Juni 2023 beraten und beschlossen.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den enormen Einsatz und bewundernswerte Leistung des vergangenen Jahres. Der Geschäftsleitung danke ich, dass sie in diesem besonders schwierigen Jahr stets den Kurs unserer sozialen Wohnraumversorgung gehalten hat.

Ebenso danke ich den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die mit ihren Erfahrungen und konstruktiven Beratungen immer zu den richtigen Weichenstellungen geführt haben. Ihr persönlicher Einsatz und das gegenseitige Vertrauen waren Grundlage für die gute Zusammenarbeit. Hierfür mein besonderer Dank.

Ludwigsburg, den 28. Juni 2023



*Dr. Matthias Knecht*

*Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats*

## DANK DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung bedankt sich bei allen, die zu dem guten Jahresergebnis 2022 beigetragen haben.

Ganz besonders richtet sich der herzliche Dank an alle Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter sowie Spartenleiter und Prokuristen, ohne deren außerordentliche Einsatzbereitschaft und der sehr guten Leistungen im „Team WBL“ dieser Erfolg nicht möglich gewesen wäre.

Ein Dank gilt den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats und der Verwaltungsspitze der Stadt Ludwigsburg mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die offene, jederzeit kooperative und konstruktive Zusammenarbeit.

Bedanken möchte ich mich auch bei unseren Mietern, Wohnungserwerbern, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern, Dienstleistern sowie allen weiteren Geschäftspartnern, Institutionen und Einrichtungen.

Die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der Gesellschaft konnten dank der partnerschaftlichen Kooperation aller Beteiligten auch 2022 erzielt werden.

Herzlichst



*Andreas Veit*  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH  
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

### **Redaktion**

Andreas Veit (V. i. S. d. P.), Carmen Roller,  
Klaus Mahle, Eric Schüürmann, Rita Falkenburg

### **Konzeption und Gestaltung**

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG, Ludwigsburg

### **Fotos/Bilder**

WBL; Dietmar Strauß, Besigheim; Rita Falkenburg; LKZ;  
Oliver Bürkle, Adobe Stock

**Stand** Juni 2023

# WIR SCHAFFEN RÄUME



WOHNUNGSBAU  
LUDWIGSBURG

Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg

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

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

