# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

# A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich zu einem strategisch modernen Dienstleistungs- und Stadtentwicklungsunternehmen mit einer klaren Organisationsstruktur entwickelt. Die Handlungsfelder gliedern sich in die vier Sparten Hausbewirtschaftung, WEG-Verwaltung, Projektentwicklung und Film- und Medienzentrum. Der Wirkungskreis in Bezug auf den Eigenbestand erstreckt sich auf das Stadtgebiet, in der WEG-Verwaltung auch darüber hinaus.

Die Kernaufgabe der WBL liegt in einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Dazu zählt der Bau von neuen, nachfrageorientierten Wohnungen genauso wie die energetische Modernisierung ausgewählter Bestandsimmobilien entsprechend des strategischen Portfoliomanagements. Gleichzeitig verfügt die WBL über ein breites Angebot an Serviceleistungen rund ums Wohnen.

Mit diversen Strategien generiert die WBL einen Mehrwert für die Stadt Ludwigsburg im Sinne einer Stadtrendite, deren Wert nicht nur monetär messbar ist. Dies geschieht durch eine Vielzahl von Maßnahmen wie zum Beispiel der Wohnraumbeschaffung für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten, dem Angebot besonderer Wohnformen ("Fair-Wohnen" und "Wohnen-Plus") oder der Gestaltung des Wohnumfeldes durch Optimierung der sozialen Infrastruktur. Auch die Förderung der lokalen Wirtschaft durch bevorzugte Auftragsvergaben, gezieltes Sponsoring verschiedener Einrichtungen und die Unterstützung kultureller Bereiche tragen zur Stadtrendite bei.

## B. Wirtschaftsbericht

# 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2013 um 0,4% gewachsen (Vorjahr 0,7%), damit bleibt die deutsche Wirtschaft deutlich unter dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (+1,3%). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes ihre Wirtschaftsleistung überdurchschnittlich um 0,9% steigern. Damit zeigt sich die Immobilienwirtschaft als verlässliche Stütze der deutschen Wirtschaft.

Der Außenbeitrag als Differenz der Importe von Waren und Dienstleistungen abzüglich der Exporte, lag mit einem Plus von 167 Mrd.€ Euro nahe am bisher höchsten Wert 2007. Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung wiesen nach Angaben des Statistischen Bundesamts mit einem Finanzierungsdefizit von 1,7 Mrd.€ einen fast ausgeglichenen Haushalt auf. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen errechnet sich daraus ein Saldo in Höhe von minus 0,1%.

Die Arbeitslosigkeit war 2013 mit rund 3 Millionen auf einem Tiefstand. Trotz der nur verhaltenen Konjunkturerholung hat es in Deutschland 2013 mit rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen wieder einen Beschäftigungsrekord gegeben. Mit circa 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei im Süden des Landkreises. Die verfügbaren Nettoeinkommen der bundesweiten Haushalte sind laut Statistischem Bundesamt um 2,1% gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde mehr konsumiert und weniger investiert. Die privaten und öffentlichen Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9%.

Auch in diesem Jahr stiegen die Preise fürs Wohnen weiter an. So haben sich die Mieten laut Gutachten im Auftrag des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) 2013 um gut 3% verteuert – die Preise für Eigentum um 3,5%. Insgesamt sind 11 Städte aus der Region Stuttgart – darunter auch Ludwigsburg – unter den Top-30 Städten mit dem höchsten Mietpreisniveau. Noch stärker als die Mieten stiegen jedoch die Energiekosten. Laut Deutschem Mieterbund ist beispielsweise der Strom von 2010 bis 2013 um insgesamt 24% teurer geworden.

#### 2. Geschäftsverlauf

#### 2.1 Bautätigkeit

## 2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen	Überhang
Am Sonnenberg 3 / In den	WE	2011	35	35	0
Sonnengärten 11-13/1	TG	2011	34	34	0
Commongation 11 10/1	ST	2011	19	19	0
	14/5	0040	1 00		40
Elfriede-Breitenbach-Straße 25-33	WE	2012	32	20	12
	TG	2012	37	37	0
	ST	2012	10	0	10
Bührerstraße 40+42	WE	2012	4	4	0
	ST	2012	4	4	0
Weinbergblick 5	WE	2013	21	0	21
	TG	2013	16	0	16
	ST	2013	8	0	8
		NA			
Bietigheimer Straße 17	WE	2013	10	0	10
Eberhardstraße 1	GE	2006	1	1	0
0	0.5	0010			
Stuttgarter Straße 2 (Scala)	GE	2012	3	0	3
Gesamt	WE		102	59	43
	TG		87	71	16
	ST		41	23	18
	GE		4	1	3

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze, GE=gewerbliche Einheiten

Durch die hohe Nachfrage und die gute Ausstattung der Wohnungen konnten alle fertiggestellten Einheiten zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vermietet werden.

Im Rahmen einer umfangreichen energetischen Modernisierung der Bührerstraße 40+42 wurde das Dachgeschoss mit vier Wohnungen ausgebaut. Diese Form der innerstädtischen Nachverdichtung wird auch bei künftigen Modernisierungsobjekten geprüft.

In der Eberhardstraße 1 konnte am 12. Mai 2013 das Museum, in dem auch die Tourist Information, der Kunstverein und ein Café untergebracht sind, eröffnet werden.

#### 2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen	Überhang
Wilhelmstraße 29	WE	2014	3	0	3
Wilhelmstraise 29	TG	2014	8	0	8
	GE	2014	1	0	1
11	\A/F	2012	1 22	0	23
Hauptstraße 181+181/1	WE TG	2013	23	0	23
	ST	2013	5	0	5
Alt-Württemberg-Allee 4	WE	2014	28	0	28
Gesamt	WE		54	0	54
	TG		31	0	31
	ST		5	0	5
	GE		1	0	1

WE=Wohnungen, TG=Tiefgaragenstellplätze, ST=Stellplätze, GE=gewerbliche Einheiten

Die Wilhelmstraße 29 befand sich bereits im Besitz der WBL. Das Gebäude wurde 2013 vollständig abgebrochen. Im Neubau sollen drei Wohnungen, eine Ladeneinheit und acht Tiefgaragenstellplätze entstehen.

Das geplante Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen in der Hauptstraße 181+181/1 liegt am Rand eines sich neu entwickelnden Wohngebietes, welches an gewachsene Strukturen des Stadtteils Neckarweihingen anschließt. Das Gesamtbild des neuen Wohngebietes, in dem auch ein Supermarkt entstehen wird, ist derzeit für den Einzelnen noch schwer vorstellbar. Dies wird sich im Laufe des Jahres 2014 deutlich ändern.

Durch Umbau des ersten, zweiten und dritten Obergeschosses in der Alt-Württemberg-Allee 4 entstehen 28 betreute Eigentumswohnungen, sowie die notwendigen Allgemein- und Gemeinschaftsflächen. Das Gebäude ist von der Tiefgarage bis ins dritte Obergeschoss vollkommen barrierefrei erschlossen. Im Erdgeschoss verbleibt die Zentrale der Kleeblatt Pflegeheime gGmbH. Die gute innerstädtische Wohnlage und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt prägen diesen Standort. Obwohl mit der aktiven Vermarktung noch nicht begonnen wurde, ist die Nachfrage an Hand diverser Presseartikel extrem hoch.

# 2.1.3 GbR BW/WBL "Sonnenberg" Aldinger Straße

Die GbR BW/WBL hat im Jahr 2011 mit dem Bau von 15 Wohneinheiten Am Sonnenberg 24 und 24/1 sowie 22 Wohneinheiten Am Sonnenberg 5 und 5/2 begonnen. Das Grundstück Aldinger Straße 13 in Ludwigsburg ging 2013 in die Bebauung. Es werden 13 Wohneinheiten errichtet. Im Berichtsjahr wurden sechs Wohneinheiten (Vorjahr zehn) verkauft und drei Wohneinheiten (Vorjahr 34) übergeben.

Zum Bilanzstichtag waren 13 Wohneinheiten im Bestand, von denen sechs verkauft waren.

## 2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

#### 2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m²	Gewerbe	m²
Eigener Bestand am 31.12.2012	1.991	137.987	127	22.291
Zugänge im Jahr 2013				
durch eigene Baumaßnahmen	59	5.308	1	2.040
durch Kauf	315	13.935	8	691
durch Balkon-/sonst. Flächenänderungen	0	158		20
durch neue Flächenaufteilung			23	
Abgänge im Jahr 2013 durch Veräußerung	16	1.113		
durch Abbruch	27	2.916		
durch neue Flächenaufteilung			2	
		201		
durch Umbau	9	634		

Erläuterungen zu den wesentlichsten Veränderungen:

## Zugänge durch Baumaßnahmen

Der Zugang durch eigene Baumaßnahmen betrifft die Mehrfamilienobjekte Am Sonnenberg 3 und In den Sonnengärten 11-13/1 mit insgesamt 35 Wohneinheiten. An diesem Objekt wurde das "Fair-Wohnen"-Modell im Neubau umgesetzt. In der Elfriede-Breitenbach-Straße 25-29 wurden weitere 20 Wohnungen mit hohem Wohnkomfort erstellt, die zur freien Vermietung vorgesehen sind. Im Rahmen einer Modernisierung der Bührerstraße 40+42 konnte das Dachgeschoss mit vier Einheiten ausgebaut werden.

Die gewerbliche Einheit betrifft das Museum (MIK) in der Eberhardstraße 1.

#### Zugänge durch Kauf

Im Sommer 2013 hat die WBL von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) 312 Wohnungen und acht gewerbliche Einheiten im Wohngebiet Grünbühl-Sonnenberg Süd-West erworben.

Die restlichen drei Wohneinheiten konnten aus den zum Abbruch vorgesehenen Wohnblöcken am Sonnenberg zurückerworben werden.

#### Abgänge durch Veräußerung

Aus den zur Mieterprivatisierung vorgesehenen Objekten konnten 16 Bestandswohnungen, die alle im Stadtteil Eglosheim liegen, veräußert werden.

#### Abgänge durch Abbruch

Die Abgänge betreffen den Wohnblock Am Sonnenberg 16-16/2 mit 24 Wohnungen und die Wilhelmstraße 29 mit drei Wohnungen.

#### Abgang durch Umbau

Mit dem Umbau der Bietigheimer Straße 17 gehen vorerst neun Wohnungen verloren. Durch Veränderung des Bestandes werden größere Einheiten geschaffen. Zusammen mit einem neuen Anbau an dieses Objekt werden dann ab Anfang 2015 wieder zehn teils großzügige Wohnungen für kinderreiche Familien zur Verfügung stehen.

	Mahaumaan	2	Gewerbe	m²
Gepachteter Bestand am 31.12.2012	Wohnungen 1	m² 98	71	9.473
Zugänge im Jahr 2013				
durch neue Pachtverträge	5	474		
Gepachteter Bestand am 31.12.2013	6	572	71	9.743

Im Sonnenhof 3 wurden elf Eigentumswohnungen erstellt und verkauft. Die WBL hat fünf Pachtverträge mit Investoren abgeschlossen und damit die Hausverwaltung der betreffenden Wohnungen übernommen.

#### 2.2.2 Vermietungsstatus

Von den im Berichtsjahr 161 neu abgeschlossenen Mietverträgen wurden 61 Wohnungen erstmalig vermietet und 100 Wohnungen auf Grund von Mieterwechseln wiederbelegt. Die Vermietungen verteilen sich auf 116 Einheiten aus dem Bereich des ungebundenen Wohnungsbestandes und 45 Wohnungen aus dem Bestand für den sozialen Bedarf.

30% des Gesamtbestandes der WBL sind für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Hiervon sind 85% öffentlich gefördert. 3% sind nach dem Modell "Fair Wohnen" vermietet. Diese Mieten sind erheblich günstiger, als nach dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg angesetzt werden kann.

## 2.3 Interessentendatei / Vermietung

Zum Jahresende 2013 hatte die WBL 1.494 Anfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 868). Die stark erhöhte Nachfrage verteilt sich mit 41% (Vorjahr 48%) auf den Bereich der sozial gebundenen und mit 59% (Vorjahr 52%) auf die frei finanzierten Wohnungen.

# 2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

In diesem Jahr wurden zwei Objekte mit insgesamt 26 Wohnungen und 1.781,60 m² Wohnfläche energetisch modernisiert. Neben den üblichen Dämmmaßnahmen wurden bei einem Objekt Balkone angebaut, deren Fläche in vorgenannter Wohnfläche enthalten ist.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 3,64 Mio.€ in den Bestand investiert. Davon entfallen 0,78 Mio.€ auf die Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 2,27 Mio.€ und die gewerblichen Objekte mit 0,59 Mio.€.

#### 2.5 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2013 insgesamt 38 Wohnungseigentümergemeinschaften sowie zwei Bruchteilseigentümergemeinschaften (Garagen- und Stellplatzgemeinschaft) mit 772 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 264 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2013 wurden 13 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten für zwei private Eigentümer verwaltet.

Ferner bewirtschaftet die WBL die städtischen Obdachlosenunterkünfte "Riedle" mit insgesamt fünf Gebäuden und 80 Plätzen sowie ein Gebäude in der "Gänsfußallee" mit 40 Plätzen.

# 3. Lage der Gesellschaft

## 3.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2013 T€	2012 T€
Umsatzerlöse	19.784	22.107
Bestandsveränderungen	5.993	-1.321
Sonstige betriebliche Erträge	1.474	2.663
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.123	10.656
Personalaufwand	1.938	1.826
Abschreibungen	2.883	3.709
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.465	1.207
Erträge aus Beteiligungen	81	778
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	103	179
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.998	2.076
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.028	4.932

Durch Zukauf der Wohnungen in Grünbühl und die Vollauswirkung der im letzten Jahr neu gebauten und vermieteten Wohnungen haben die Sollmieterlöse um rund 1.260 T€ zugenommen. Die Betriebskostenerlöse haben sich um rund 615 T€ erhöht. Auch die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen konnten um rund 225 T€ gesteigert werden. Im Gegenzug dazu verminderten sich, mangels vorhandener Grundstücke, die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um rund 4.425 T€.

Im Vergleich zum Vorjahr stehen den umfangreichen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke der Neubauobjekte Wilhelmstraße 29, Hauptstraße 181 u. 181/1 und des Umbauobjektes Alt-Württemberg-Allee 4 keine nennenswerten Herstellkosten für verkaufte Einheiten gegenüber. Zusammen mit dem Anstieg der laufenden Betriebskosten führte dies zur Bestandserhöhung von 5.993 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken auf 1.474 T€. Während 2012 noch 19 gebrauchte Wohnungen aus dem Bestand und diverse unbebaute Grundstücke verkauft wurden, konnten auf Grund der geringen Fluktuation lediglich noch 16 Wohnungen verkauft werden.

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

Trotz Neuvalutierungen reduzierten sich die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auf 1.998 T€. Dies ergibt sich aus den Regeltilgungen (rund 2.270 T€) und insbesondere durch die Zinsanpassung eines großen Darlehens von 4,65% auf 3,00%.

Die Ertragslage der WBL ist geordnet.

#### 3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2013 T€	2012 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.430	3.287
Planmäßige Tilgungen(-)	-2.271	-1.936
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	11.159	1.351
		2 207
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1.613	3.907
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-25.528	-12.808
Sonstige Ein- und Auszahlungen saldiert	0	1 ]
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.915	-8.900
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	14.464	1.530
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. und Darlehensrückzahlungen(-)	0	-1.070
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (und Gesellschafterzuschüssen)	700	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.164	460
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.408	-7.089
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.354	13.443
		10.50
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.762	6.354

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,9%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 4,3% deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,0 (Verschuldungsgrad).

Den umfangreichen Investitionen in das Anlagevermögen stehen entsprechend langfristige Mittel aus dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit gegenüber. Der verbleibende Betrag wird über Eigenmittel finanziert.

Die Liquiditätslage der WBL ist gut. Es sind derzeit keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen Kassenkrediten zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

31.12.2011 139.208 T€ 114.365 T€ 24.784 T€ 63.388 T€ 74.351 T€ 13.443 T€

# 3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	166.774 T€	138.990 T€
Anlagevermögen	146.301 T€	124.109 T€
Umlaufvermögen	20.342 T€	14.655 T€
Fremdkapital	82.420 T€	58.622 T€
Eigenkapital	83.152 T€	78.898 <b>T</b> €
Flüssige Mittel	8.761 T€	6.354 T€
Eigenkapitalquote	49,9%	56,8%

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind auf aktivierte Neubaukosten, Ankauf von Wohnungen und Abschreibungen zurückzuführen. Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus "Zum Verkauf bestimmten Grundstücken" (rund 5.670 T€), "Unfertigen Leistungen" (rund 2.750 T€), "Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen" (rund 2.470 T€) und den "Flüssigen Mitteln" (8.760 T€) zusammen.

Gute Jahresergebnisse der letzten Jahre machten es möglich, die Investitionen mit einem hohen Anteil an Eigenkapital zu finanzieren. Dies führte dazu, dass trotz erstaunlicher Ausgaben von rund 25,5 Mio.€ in das Sachanlagevermögen die Eigenkapitalquote bei rund 50% gehalten werden konnte.

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

# 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren unseres Unternehmens sind:

Rentabilitätskennzahlen			2013	2012
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme	%	3,3	4,8
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss Eigenkapital It. Bilanz	%	4,3	5,8
Return On Investment	Jahresüberschuss Bilanzsumme	%	2,1	3,3
Vermögens- und Finanzierungsl	<u>kennzahlen</u>		2013	2012
Anlagenintensität	Anlagevermögen Bilanzsumme	%	87,7	89,3
Umlaufintensität	Umlaufvermögen Bilanzsumme	%	12,3	10,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital Bilanzsumme	%	38,8	37,8
Tilgungskraft	Cashflow planmäßige Tilgungen	%	3,0	4,3
Kapitaldienstdeckung	Zinsen +Tilgungen für langfristiges Fremdkapital Sollmieten	%	28,2	29,6
Zinsdeckung	Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital Sollmieten	%	13,3	15,1

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		L	2013	2012
Instandhaltungs- u. Modernisierungskos- ten je m²-Wohn- u. Nutzfl.	Instandhaltung + Modernisierung	€ [	19,35	24,36
	Wohn- u. Nutzfläche			
Erlösschmälerungen	Erlösschmälerungen Sollmieten	% [	5,6	6,0
		۰. ۲		
Fluktuationsrate Wohnungen	Mieterwechsel Anzahl der Wohnungen	%	4,3	6,8

# C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2013 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

# D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

# 1. Prognosebericht

Den Presseberichten zufolge wird die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr in Schwung kommen. Die Konjunkturaussichten werden äußerst positiv beschrieben. Die Firmen seien nicht mehr so verunsichert, entsprechend sollen die Aussichten der Menschen auf steigende Einkommen gut sein und die Perspektiven für Arbeitslose werden sich allmählich wieder verbessern. Nicht jeder sieht das so optimistisch, aber insgesamt bleibt die Prognose positiv.

Trotzdem wird es selbst für Menschen mit mittlerem Einkommen immer schwieriger eine bezahlbare Wohnung in den Städten und stadtnahen Randzonen zu bekommen. Stuttgart kann die Nachfrage nach Wohnraum bei weitem nicht mehr decken und hat auf Grund der geographischen Lage nur begrenzte Möglichkeiten neue Baugebiete auszuweisen. Der Marktmechanismus aus Angebot und Nachfrage wird die Mieten unweigerlich weiter steigen lassen. Dieser ungeheure Nachfragedruck wird sich somit stetig auch auf Ludwigsburg auswirken.

In dieser Marktsituation sieht die Geschäftsleitung der WBL die Chance und die kommunalpolitische Aufgabe konsequent an der Erweiterung des Wohnungsportfolios mit fairem und nachfragegerechtem Wohnraum festzuhalten.

Auf Basis dieser Markteinschätzungen ist es vorgesehen rund 15.900 T€ in den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen zu investieren. Für den Um- und Neubau, sowie den Erwerb von gewerblichen Mieteinheiten sind Ausgaben in Höhe von rund 4.390 T€ geplant.

Die Energiekosten sind in den letzten Jahren erheblich stärker gestiegen als die Kaltmieten, was die Warmmieten geradezu explodieren ließ. Im Hinblick auf die soziale Verantwortung wird die WBL, wie schon in den Jahren zuvor, weiterhin den Wohnungsbestand, dort wo wirtschaftlich sinnvoll, energetisch modernisieren. 2014 ist hierfür ein Budget von rund 1.600 T€ vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt mit zinsgünstigen KfW-Mitteln, der Rest durch erwirtschaftete Eigenmittel.

Das Budget für bestandserhaltende Maßnahmen beläuft sich auf rund 2.600 T€ und wird komplett durch Eigenmittel finanziert.

Für die Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten, die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und die Bauträgertätigkeit werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 20.600 T€ erwartet.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung ein positives Ergebnis in 2014 von rund 3,5 Mio.€.

#### 2. Chancen- und Risikobericht

## 2.1 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der WBL entspricht der Betriebsgröße des Unternehmens. Es ist sichergestellt, dass der Geschäftsführung alle bestehenden Risiken kommuniziert werden. Wesentliche Elemente dieses Systems sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und dort wo nötig auch der einzelnen Objekte. Die latenten Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder, wie Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren.

Im Geschäftsjahr sind keine substanziellen oder sonstigen bestandsgefährdenden Risiken eingetreten.

# 2.2 Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

# 2.2.1 Immobilienbewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes

Die Immobilienbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der WBL und bildet die finanzielle Basis. Als Tochterunternehmen übernimmt die WBL eine der wichtigen Aufgaben der Stadt in der Daseinsvorsorge. Zum Unternehmen haben die Mieter eine hohe Bindung, da sie auf Grund ihrer Einkommenssituation von dem fairen Mietangebot der WBL profitieren.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Wesentliche Risiken liegen in der Nachfragestruktur und in der Ausprägung des Objektbestandes selbst. Einseitige Angebotsstrukturen, die überwiegend auf die Versorgung sozial schwächerer Schichten ausgelegt sind, führen langfristig zu einseitigen Bewohnerstrukturen. Die Ausdehnung solcher Bestände in einem Wohnquartier führt zu einem sozialen Ungleichgewicht und in der Folge daraus auch zu Imageverlusten beim Unternehmen.

Da die WBL derzeit nur im Stadtgebiet Ludwigsburg tätig ist, treffen lokale bestandsgefährdende Ereignisse das komplette Unternehmen. Hierunter fallen zum Beispiel lokale wirtschaftliche Veränderungen und regionale Anpassungen der sozialrechtlichen Bedingungen, die sich nachteilig auf Transferleistungsempfänger auswirken.

Durch aktive Einflussnahme in die Bestände des Unternehmens in den Stadtteilen, zum Beispiel durch Mieterprivatisierungen, Klassifizierung der einzelnen Objekte und bedarfsgerechtem Vermietungsmanagement, werden die vorgenannten Risiken minimiert.

Ludwigsburg ist eine attraktive Stadt in einer starken Region mit stabilem Arbeitsmarkt und hervorragender Infrastruktur. Das Wohnen in der Stadt ist beliebt und die Nachfrage ist hoch, auch von Interessenten mit gutem Einkommen. Die WBL hat in ihrem Wohnungsbestand zunehmend auch für diese Nachfragegruppen das passende Angebot.

Die Chance besteht darin, mittels strukturierten Belegungsmanagements zielgerichtet, eine ausgewogene soziale Mischung in den Wohngebieten herbeizuführen. Dies führt zu stabilen Quartieren, geringen Leerständen, hoher Mieterzufriedenheit und einem guten Image des Unternehmens. Gleichzeitig ergibt sich daraus eine wirtschaftliche Balance, die langfristig den Erfolg des Unternehmens sichert.

## 2.2.2 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Der Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes ist mit durchschnittlich 4 Mio.€ (seit 2002 bis 2013 insgesamt rund 47,8 Mio.€) eine der großen jährlich wiederkehrenden Ausgabenpositionen des Unternehmens. Der zielgerichtete Mitteleinsatz sowie das planvolle Vorgehen beeinflussen maßgeblich den wirtschaftlichen Erfolg.

Ein Hauptrisiko besteht darin, keine definierten Prozesse für kurzfristig auftretende oder längerfristig sich abzeichnende Instandhaltungen definiert zu haben. Viele Gebäude des Unternehmens sind seit langen Jahren im Bestand, eine Instandhaltungsbedürftigkeit ist baualtersbezogen absehbar. Instandhaltungsbedarfe werden überwiegend durch altersbedingten Verschleiß oder durch Mieterwechsel ausgelöst. Das Durchschnittsalter der Bestandmieter nimmt zu, dies löst zusätzliche Anforderungen, zum Beispiel durch zunehmende Altersgebrechen, aus.

Ohne zyklische Betrachtung und Bewertung der Gebäude und hieraus abgeleitete Maßnahmenentscheidungen für Modernisierung oder Instandhaltung, besteht die Gefahr, dass Objekte oder gar Quartiere aus einer guten Vermarktbarkeit herauswachsen.

Sich ändernde Gesetze, Verordnungen und Vorgaben zur Gebäudeerhaltung oder Sanierung, wie zum Beispiel die anstehende Verschärfung der EnEV oder die im Koalitionsvertag vorgesehenen Änderungen im Mietrecht, schränken langfristige Planungsprozesse ein. Heute getroffene Entscheidungen können in kurzer Zeit nicht mehr ausreichend sein. Die Folgen daraus sind ungeplante Nachinvestitionen.

Zur Risikoeinschränkung und zur Vermeidung von Fehlinvestitionen müssen mangelnde Bausubstanzen, unattraktive Wohnstandorte oder langfristig nicht nachgefragte Wohnungszuschnitte identifiziert werden. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung hat die WBL die Objekte daraufhin bewertet und dem Aufsichtsrat eine langfristige Strategie zur Bestandsentwicklung vorgeschlagen. Damit lassen sich strukturelle Leerstände vermeiden und eröffnet die Möglichkeit, langfristig bedarfsgerechte Wohnungen dem Markt anzubieten. Dies bedeutet auch, dass keine wesentlichen Investitionen in die Verbesserung bei Gebäuden vorgenommen werden, die mittelfristig nicht im Bestand verbleiben.

Die WBL wickelt bereits EDV-gestützt die Zustandskontrolle und die zyklische Betrachtung der Gebäude ab. Hieraus werden die jährlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsplanungen abgeleitet. Rahmenvereinbarungen mit Handwerkern in den Hauptgewerken der Instandhaltung tragen zusätzlich zur Optimierung bei.

Im Fokus stehen der Erhalt und die Verbesserung der Objekte. Dies kann zum Beispiel durch altersgerechte Anpassungsmaßnahmen oder durch den nachträglichen Anbau von Balkonen erfolgen. Die energetischen Maßnahmen reduzieren im Wesentlichen die Verbrauchskosten des Gebäudes und tragen zur Kostendämpfung der sogenannten zweiten Miete, den Nebenkosten, bei. Ein einwandfreier optischer Zustand der Gebäude und der Außenanlagen sowie die geplante Durchführung der notwendigen Wartungsmaßnahmen garantieren einen langen Werterhalt. Belohnt wird dies durch hohe Vermietbarkeit und Mieterzufriedenheit.

## 2.2.3 Gewerbliche Vermietung – Film- und Medienzentrum (FMZ)

Die Risiken der gewerblichen Vermietung liegen in der Wiederbelegung leer werdender Flächen. Einen passenden Nachmieter zu finden erfordert erheblich mehr Aufwand und dauert auch länger als in der Wohnungsverwaltung. Insbesondere haben allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen direkten Einfluss auf die Auslastung des vorhandenen Angebotes. Ein Angebotsmix aus zu vielen großen, schwer aufteilbaren Flächen birgt weitere Risiken.

In den letzten Jahren wurde einiges investiert um kleinteiligere Vermietungen vornehmen zu können. Diese Investitionen erhöhten den Vermarktungserfolg. So ist es gelungen, eine größere Firma, die ihre Dienstleistungen weltweit anbietet, als Mieter zu gewinnen.

Durch die einzigartige Lage des Film- und Medienzentrums und der stetig wachsenden Vernetzung mit den Unternehmen aus der Region, konnte für das Studio wieder ein Mieter gefunden werden. In Zusammenarbeit mit einem im FMZ ansässigen Unternehmen entstand der "Landeplatz". Es ist ein Co-Working-Modell und versteht sich als eine neue Art bedarfsorientierter Bürovermietung. Mit diesem Projekt besteht die Chance auf großen Büroflächen, die nicht oder nur schwer in kleinere Büroeinheiten teilbar sind, Miniarbeitsplätze auf dem Markt anzubieten. Durch das projektbezogene und sehr flexible Anmieten ergeben sich völlig neue Möglichkeiten für den Neugründer einer Firma, den Teilzeitselbstständigen oder auch den Profi, der sein Geld nicht in eine neue Infrastruktur investieren muss sondern auf eine vorhandene Struktur aufsetzen kann.

Ziel ist es, im Film- und Medienzentrum die Kunden längerfristig an das Areal zu binden, Expansionsmöglichkeiten zu schaffen und innerhalb dieses Netzwerkes die Auftraggeber mit den Auftragnehmern zusammenzubringen.

Die Kooperation der Veranstaltungsstätten in Ludwigsburg mit unserer Event-Location Reithaus für Messeveranstaltungen, Firmen- und Privatfeiern erhöht die Buchungszahlen.

#### 2.2.4 Bauträgergeschäft / Mietwohnungsbau

Damit die WBL ohne Zuschüsse der Stadt Ludwigsburg ihrer Kernaufgabe nachgehen kann, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, sind Erlöse aus dem Bauträgergeschäft unumgänglich. Die Betätigung in dieser Sparte ist jedoch von untergeordneter Bedeutung. Das Hauptaugenmerk liegt in der Erneuerung des Bestandsportfolio und somit im Neubau von Mietwohnungen.

Die wesentlichen Risiken sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau sind eine negative Veränderung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der Plankosten und Bauzeitenverzögerungen.

Das Kostenrisiko wird mit umfangreichen Vorplanungen minimiert. Dies geschieht unter anderem dadurch, dass mit dem Bau erst begonnen wird, wenn mindestens 70% der Gewerke durch Angebotsverhandlungen vorliegen. Wenn möglich, werden Generalunternehmerverträge abgeschlossen, bei denen ein schlüsselfertiger Bau geschuldet wird. Dadurch lässt sich das Kostenrisiko auf ein Minimum reduzieren. Ein stringent durchgeführtes Kostencontrolling gibt zusätzliche Sicherheit. Zudem wird im Vorfeld eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt, die alle Einnahmen und Ausgaben und den Cashflow über mehrere Jahre enthält. Die Festlegung von Ausführungsterminen und regelmäßige Baustellenbesprechungen mindern das Risiko zeitlicher Verzögerungen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Ludwigsburg ist nach wie vor hoch. Daran wird sich in absehbarer Zeit nichts ändern, da in Stuttgart die Preise deutlich höher sind. Stuttgart ist bundesweit die drittteuerste Stadt hinter München und Germering (bei München). Ludwigsburg liegt auf Platz 14.

Auch wenn sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien für Eigennutzer sowie für Kapitalanleger seit 2006 deutlich verschlechtert haben, geht die WBL auf Grund mangelnder alternativer Anlagemöglichkeiten davon aus, dass die ungebrochen hohe Nachfrage weiter bestehen bleibt.

Anlässlich der regionalen Immobilienmarktsituation sehen wir unsere Chance durch den Bau von nachfragekonformen Eigentumswohnungen darin, die notwendigen Erlöse zu erzielen. Diese werden zur Erfüllung unserer Kernaufgabe, erschwinglichen Wohnraum in Ludwigsburg bereitzustellen, verwendet.

Ferner hat die WBL das Potential und zugleich die Chance, Teile des eigenen Immobilienportfolios durch Abriss, Neubau und Nachverdichtung vorausschauend und bedarfsgerecht zu erneuern. Da sich die Grundstücke bereits seit vielen Jahren im Eigentum des Unternehmens befinden, beschränken sich die finanziellen Risiken auf den Neubau selbst. Die Verjüngung des Bestandes gewährleistet einerseits die dauerhafte Nachfrage nach Mietwohnungen und andererseits können die Instandhaltungskosten langfristig reduziert werden.

Das kombinierte Engagement der WBL sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Bauträgergeschäft trägt nicht nur zur strukturellen Stadtentwicklung bei, es stabilisiert insbesondere die Mikrowohnanlagen und sichert damit den langfristigen Erfolg des Unternehmens.

## 2.2.5 WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Der Geschäftsbereich WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte befindet sich auf Expansionskurs. Durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die selbst verwaltet werden, wird die Sparte stetig ausgebaut. Weiterhin bewirbt sich die WBL aktiv bei Wohnungseigentümergemeinschaften um die Übernahme der Verwaltung. Die Eigentümergemeinschaften sehen in der WBL einen kompetenten und zuverlässigen Verwalter. Als kommunales Wohnungsunternehmen wird die Chance genutzt, in diesem Sektor als sicherer Partner mit umfangreichem immobilienwirtschaftlichen Knowhow Dienstleistungen anzubieten.

Allgemeine Risiken die sich aus der Verwaltertätigkeit ergeben können, sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Ein weiteres Risiko ist, dass der Verwaltervertrag nach Zeitablauf nicht verlängert wird. Von den bestehenden 38 Gemeinschaften sind im Berichtsjahr 13 Verträge abgelaufen. Auf Grund der hohen Zufriedenheit der Eigentümer mit der von der WBL erbrachten Leistung, konnten alle verlängert werden. Bei rund 80% der im Bestand befindlichen Wohnanlagen beträgt die Vertragslaufzeit zwei bis vier Jahre, so dass die Zusammenarbeit mit den Gemeinschaften mittelfristig gesichert ist.

#### 2.3 Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL hat sich in den letzten Jahren zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie entwickelt. In enger Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter Stadt Ludwigsburg übernimmt sie darüber hinaus auch Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

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

Im Bereich der Mieterträge aus der Wohnungsverwaltung verfügt die WBL über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,49 €/m² und der durchschnittlichen Miete des Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 7,86 €/m² ergibt. Unsere soziale Verantwortung gebietet es, diese Reserve nicht vollumfänglich auszuschöpfen.

Bei Neubauvorhaben im Eigentumsbereich werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern es wird auch eine eventuelle Kaltmiete ermittelt. Diese Vorsichtsmaßnahme verbunden mit der guten finanziellen Situation der WBL macht es möglich, nicht verkaufte Eigentumswohnungen in den eigenen Bestand zur Vermietung zu übernehmen.

Die WBL ist bei den Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen der WBL keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor.

# E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente der Aktivseite der Bilanz sind im Wesentlichen die kurzfristigen Forderungen und die flüssigen Mittel. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Anlage der frei verfügbaren flüssigen Mittel bei Geschäftsbanken und Sparkassen, werden die Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Risiken daraus sind hauptsächlich das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Durch mehrere Prolongationen der letzten Jahre, konnte die Niedrigzinsphase genutzt und das Anlagevermögen weiterhin mittel- bis langfristig mit günstigen Konditionen finanziert werden. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, sodass rechtzeitig bei auslaufenden Darlehen mit Zinsfestschreibungen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Da sich die Darlehensverbindlichkeiten der WBL auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilen, ist kein "Klumpen-Risiko" erkennbar.

Rein spekulative und derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

"Risiko ist die Bugwelle des Erfolgs" (Carl Amery, deutscher Schriftsteller, 1922 bis 2005)

Ludwigsburg, 31. März 2014

Andreas Veit