

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist ein modernes Dienstleistungs- und Stadtentwicklungsunternehmen mit eindeutigem kommunalem Auftrag. Die immobilienwirtschaftlichen Betätigungsfelder bestehen aus der Hausbewirtschaftung, der WEG-Verwaltung, der Projektentwicklung und dem Film- und Medienzentrum. Der eigene Wohnungsbestand beschränkt sich aktuell auf das Stadtgebiet. Die WEG-Verwaltung betreut auch Eigentümergemeinschaften im weiteren Umkreis.

Oberste Priorität der WBL ist die sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Im Rahmen des mittel- bis langfristig angelegten Portfoliomanagements, auch unter der Maxime der Bezahlbarkeit, soll dies durch den stetigen Bau von neuen, nachfrageorientierten Wohnungen und der energetischen Bestandsmodernisierung erreicht werden. Ein breites Angebot an Serviceleistungen rundet das Unternehmensprofil ab.

Durch die Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten, dem Angebot besonderer Wohnformen („Fair-Wohnen“ und „Wohnen-Plus“) und Optimierung der sozialen Infrastruktur durch Gestaltung des Wohnumfeldes, werden nicht monetär messbare positive Mehrwerte im Sinne einer Stadttrendite erzielt. Hierzu gehört ebenso die Förderung der lokalen Wirtschaft durch bevorzugte Auftragsvergaben, das gezielte Sponsoring diverser Einrichtungen sowie die Unterstützung kultureller Bereiche.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2014 in solider Verfassung. Sie hat sich besser entwickelt als erwartet. Trotz weltweiter Krisen und Konflikte stieg nach Angaben des statistischen Bundesamtes das Bruttoinlandprodukt (BIP) um 1,5 % (Vorjahr 0,4 %). Damit lag der Zuwachs über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigerte sich in Deutschland um 1 %. Auch der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 dynamisch. Rund 174 Mrd. € flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland.

Ein erneuter Beschäftigungsrekord und steigende Löhne verbunden mit starkem Rückgang des Ölpreises sorgten vor allem bei Verbrauchern für Impulse. Der Konsum erhöhte sich um 1,1 %.

Zudem hat Deutschland international die Spitzenposition beim Exportüberschuss erreicht. Laut Ifo-Institut stieg der Überschuss in der Leistungsbilanz 2014 um rund 30 Mrd. € auf knapp 220 Mrd. €. Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2013. Die Importe legten fast genauso stark zu (+3,3 %).

Diese enorme Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2014 von 42,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht.

Die Arbeitslosigkeit in Deutschland hat zum Jahresende mit 2,764 Millionen Arbeitslosen den geringsten Wert seit der Wiedervereinigung erreicht. Die durchschnittliche Quote lag bei 6,7 %.

Mit rund 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg immer noch nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region.

Im Bereich Ludwigsburg/Kornwestheim arbeiten rund 2/3 der Beschäftigten. Ein weiterer Arbeitsplatzschwerpunkt ist Bietigheim-Bissingen, auf den rund 12 % der Arbeitsplätze entfallen. Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeichnen sich durch ihre große Leistungsfähigkeit und ihr hohes innovatives Niveau aus. Dadurch sind die Betriebe in der Lage, ihre Stellung im Wirtschaftsleben trotz eines harten Wettbewerbs zu behaupten. Dies sichert und schafft Arbeitsplätze und wirkt sich somit positiv auf den Arbeitsmarkt aus.

Der Nachfrageüberhang nach Mietwohnraum in der Metropolregion Stuttgart lässt die Mieten weiter steigen. Die starke Nachfrage liegt an der robusten Konjunktur, der steigenden Arbeitskräftenachfrage, der wachsenden Einwohnerzahl und der zunehmenden Attraktivität der Region. Das Wohnen verteuerte sich in den beiden vergangenen Jahren in Stuttgart mit durchschnittlich 5,5 % deutlich mehr als in Baden-Württemberg insgesamt, wo das Plus nur 2,2 % betrug.

Niedrige Zinsen, steigende Einkommen, mangelnde Investitionsalternativen und begrenzt verfügbares Bauland führten ebenfalls zu erheblichen Preissteigerungen im Neubau. Der Umstand, dass seit 2010 die Kaufpreise mehr als die Mieten stiegen, bildet den Nährboden von Immobilienblasen in Deutschland. Zumindest nimmt die Gefahr in den kreisfreien deutschen Städten zu.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes ist die Inflationsrate durchschnittlich um 0,9 % gestiegen. Die Energiepreise waren im Berichtsjahr von stark gegensätzlichen Entwicklungen geprägt. So stieg der Strompreis durchschnittlich um 2,5 %, Fernwärme verteuerte sich um 1,7 %. Dagegen blieb der Gaspreis nahezu unverändert. Abgerutscht sind die Preise für Kraftstoffe (minus 4,3 %), Heizöl mit durchschnittlich minus 7,7 % und Brennholz bzw. Holzpellets mit minus 9,2 %.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen Vorjahre	Fertig- stellungen 2014	Überhang
Elfriede-Breitenbach-Straße 25-33	WE	2012	32	20	12	0
	TG	2012	37	37	0	0
	ST	2012	10	0	10	0
Weinbergblick 5	WE	2013	21	0	0	21
	TG	2013	16	0	0	16
	ST	2013	8	0	0	8
Bietigheimer Straße 17	WE	2013	10	0	0	10
Stuttgarter Straße 2 (Scala)	GE	2012	3	0	3	0
Gesamt	WE		63	20	12	31
	TG		53	37	0	16
	ST		18	0	10	8
	GE		3	0	3	0

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

In 2014 wurden die letzten zwei von fünf Gebäuden der Elfriede-Breitenbach-Straße fertiggestellt. Die 12 Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden.

Nach einer intensiven und dem Gebäude entsprechend nicht ganz einfachen Sanierungsphase, erfolgte im Mai die lang ersehnte Übergabe des Scalas an die Betreibergesellschaft. Die

Kino- und Gebäudetechnik wurde auf den neuesten Stand gebracht. Der liebenswerte „alte Charme“ dieser besonderen Kulturstätte wurde trotz der beachtlichen Eingriffe in die Gebäudesubstanz erhalten. Davon konnten sich zahlreiche Besucher bei der Eröffnungsfeier im September überzeugen.

2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen Vorjahr	Fertig- stellungen 2014	Überhang
Wilhelmstraße 29	WE	2014	3	0	0	3
	TG	2014	8	0	0	8
	GE	2014	1	0	0	1
Hauptstraße 181+181/1	WE	2013	23	0	0	23
	TG	2013	23	0	0	23
	ST	2013	5	0	0	5
Alt-Württemberg-Allee 2-4	WE	2014	29	0	0	29
	TG	2014	31	0	0	31
Gesamt	WE		55	0	0	55
	TG		62	0	0	62
	ST		5	0	0	5
	GE		1	0	0	1

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

Die vorgenannten Objekte befinden sich alle im Bau und sollen im Laufe des Folgejahres bezugsfertig werden.

2.1.3 GbR BW/WBL „Sonnenberg“ Aldinger Straße

Das letzte Grundstück der GbR BW/WBL, die Aldinger Straße 13, ging 2013 in die Bebauung. Von den 13 Wohneinheiten konnten drei im Berichtsjahr übergeben werden. Zum Bilanzstichtag waren noch zehn Wohneinheiten im Bestand, für die bereits abgeschlossene Kaufverträge vorlagen.

2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Eigener Bestand am 31.12.2013	2.313	152.725	157	25.042
<u>Zugänge im Jahr 2014</u>				
durch eigene Baumaßnahmen	12	1.150	3	1.334
durch Kauf	0	0	2	2.158
<u>Abgänge im Jahr 2014</u>				
durch Veräußerung	17	1.197	0	0
durch neue Flächenaufteilung	0	0	2	0
Bestand am 31.12.2014	2.308	152.678	160	28.534

Die Zugänge betreffen 12 Mietwohnungen in der Elfriede-Breitenbach-Str. 31 u. 33 und das Scala mit dem Büroneubau. Zugekauft wurden jeweils eine gewerbliche Einheit im Marstall-Center und in der Alt-Württemberg-Allee 41. Bei der Privatisierung von Bestandswohnungen konnten 17 Einheiten verkauft werden, die sich auf die Südstadt (4 Einheiten), Weststadt (3 Einheiten), Grünbühl (1 Einheit) und Eglosheim (9 Einheiten) verteilen.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2013	0	0	71	9.473

Abgänge im Jahr 2014
durch neue Flächenaufteilung

0	0	1	0
---	---	---	---

Bestand am 31.12.2014

0	0	70	9.743
---	---	----	-------

Hierbei handelt es sich um die gewerblichen Objekte Luitpoldkaserne, Jägerhofpalais, Medias-Residenz und das eigene Verwaltungsgebäude.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Gepachteter Bestand am 31.12.2014	6	572	0	0

Die WBL hat sechs Pachtverträge mit Investoren abgeschlossen und damit die Hausverwaltung der betreffenden Wohnungen übernommen.

2.2.2 Vermietungsstatus

Im Berichtsjahr wurden 123 Mietverträge abgeschlossen. Hiervon wurden 15 Wohnungen erstmalig vermietet und 108 Wohnungen auf Grund von Mieterwechseln wiederbelegt. Die Vermietungen verteilen sich auf 85 Einheiten aus dem ungebundenen Wohnungsbestand und 38 Wohnungen aus dem Bestand für sozialen Bedarf.

30 % des Gesamtbestandes sind für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Davon sind rund 75 % öffentlich oder kommunal gefördert. 11 % sind nach dem Modell „Fair Wohnen“ vermietet und weitere 14 % werden unter Renditeverzicht durch die WBL freiwillig subventioniert. Die Mieten liegen hier deutlich unter dem Mietspiegel.

2.3 Interessentendatei / Vermietung

Zum Jahresende 2014 hatte die WBL 1.499 Anfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 1.494). Die Nachfrage verteilt sich mit 46 % (Vorjahr 41 %) auf den Bereich der sozial gebundenen und mit 54 % (Vorjahr 59 %) auf die frei finanzierten Wohnungen.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

In diesem Jahr wurden die Gebäude der Sachsenheimer Str. 6 – 10 und Ingersheimer Str. 3 – 5 mit insgesamt 36 Wohnungen und 3.267,16 m² Wohnfläche energetisch modernisiert. Neben den üblichen Dämmmaßnahmen und der Optimierung der Heizung mussten die Balkone und Garagendächer saniert werden. Die Anpassung der Außenanlagen erfolgt im Frühjahr 2015.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 3,87 Mio. € bzw. 20,23 € pro m² Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Davon entfallen 1,3 Mio. € auf die Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 2,22 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,34 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2014 insgesamt 39 Wohnungseigentümergeinschaften sowie zwei Bruchteilseigentümergeinschaften (Garagen- und Stellplatzgemeinschaft) mit 779 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 293 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2014 wurden 10 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten für 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 20 Plätzen.

3. Lage der Gesellschaft

3.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2014 T€	2013 T€
Umsatzerlöse	18.772	19.784
Bestandsveränderungen	6.002	5.993
Sonstige betriebliche Erträge	1.610	1.474
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.517	15.123
Personalaufwand	2.072	1.938
Abschreibungen	3.649	2.883
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.223	1.465
Erträge aus Beteiligungen	8	81
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	104	103
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.164	1.998
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.871	4.028

Die Vollausswirkungen der Aktivitäten 2013 im Anlagevermögen, weitere Zugänge 2014, diverse Mietanpassungen im gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Bereich und geringere Erlösschmälerungen ließen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 1.400 T€ auf 18.280 T€ ansteigen. Diese höheren Erlöse wurden jedoch durch fehlende Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken und geringere Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen mehr als nur kompensiert, sodass sich die gesamten Umsatzerlöse um 1.012 T€ auf 18.772 T€ reduzierten. So kam es auch, dass der geplante Umsatz 2014 von rund 20.600 T€ für die Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten, die ETW-Verwaltung und der Bauträgertätigkeit um rund 1.830 T€ unterschritten wurde. Dies ist im Wesentlichen auf eine Verschiebung der Fertigstellung der zum Verkauf vorgesehenen Einheiten in der Wilhelmstr. 29 ins Folgejahr zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich auf 13.517 T€ reduziert. Die Ursache dafür sind rund 1.640 T€ geringer angefallene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

Zugänge im Anlagevermögen und vor allem die Sonderabschreibung für den Wohnblock 18 am Sonnenberg über rund 350 T€ ließen die Abschreibungen auf 3.649 T€ ansteigen.

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

Investitionen ins Anlagevermögen machten Kreditaufnahmen von 6.315 T€ notwendig. Zusammen mit der Vollausswirkung der Kreditaufnahmen aus 2013 erhöhten sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf 2.164 T€.

Der erreichte Jahresüberschuss 2014 von 3,32 Mio. € liegt um rund 140 T€ unterhalb des Planansatzes. Im Soll-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Dennoch müssen als Hauptursache für die Planabweichung der verzögerte Baubeginn der zum Verkauf bestimmten Einheiten in der Wilhelmstr. 29 und die geringeren Erlöse aus Anlagenverkäufen angeführt werden.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2014 T€	2013 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-163	13.430
Planmäßige Tilgungen(-)	-2.621	-2.271
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-2.784	11.159
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	1.685	1.613
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-7.905	-25.528
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.220	-23.915
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.315	14.464
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. und Darlehensrückzahlungen(-)	-1.015	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (und Gesellschafterzuschüssen)		700
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.300	15.164
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.703	2.408
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.762	6.354
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.059	8.762

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 50,3 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,8 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 1,0 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen stehen entsprechend langfristige Mittel aus dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit gegenüber. Für die Modernisierungsaufwendungen wurden KfW-Mittel in Anspruch genommen. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wird über Eigenmittel finanziert. Die im Plan 2014 vorgesehenen Investitionen (Neubau, Kauf, Umbau) für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von 20,3 Mio. € werden um rund 5,0 Mio. € unterschritten. Auslöser dafür ist, dass der geplante Ankauf von zehn gebrauchten Mietwohnungen auf Grund des angespannten Immobilienmarktes nicht möglich war und die geplanten Investitionen bei den Neubauprojekten nicht im vollem Umfang 2014 angefallen sind.

Trotz Rückgang des Finanzmittelfonds auf 5.059 T€ ist die Liquiditätslage der WBL unverändert 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.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	171.908 T€	166.774 T€	138.990 T€
Anlagevermögen	150.069 T€	146.301 T€	124.109 T€
Umlaufvermögen	21.717 T€	20.342 T€	14.655 T€
Fremdkapital	84.289 T€	82.420 T€	58.622 T€
Eigenkapital	86.469 T€	83.152 T€	78.898 T€
Flüssige Mittel	5.059 T€	8.761 T€	6.354 T€
Eigenkapitalquote	50,3 %	49,9 %	56,8 %

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

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus „Zum Verkauf bestimmten Grundstücken“ (rund 11.315 T€), „Unfertigen Leistungen“ (rund 3.010 T€), „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen“ (rund 1.780 T€) und den „Flüssigen Mitteln“ (rund 5.060 T€) zusammen.

Respektable Jahresergebnisse der letzten Jahre machten es möglich, die Investitionen mit einem hohen Anteil an Eigenkapital zu finanzieren. Dies führt dazu, dass die Eigenkapitalquote bei rund 50 % gehalten werden kann.

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

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren unseres Unternehmens sind:

Rentabilitätskennzahlen

		2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,2	3,3
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	3,8	4,3
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,9	2,1

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		2014	2013
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	87,3	87,7
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	12,7	12,3
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	39,1	38,8
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	2,7	3,0
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	29,9	28,2
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	14,3	13,3

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2014	2013
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	20,23	19,35
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	3,9	5,6
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	4,7	4,3

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Für die Bundesregierung soll die deutsche Volkswirtschaft, ungeachtet der geopolitischen Turbulenzen im vergangenen Jahr, wieder auf einem Wachstumskurs sein. Der Mindestlohn sowie die Anhebung und Ausweitung der Rentenleistungen werde die Konsumnachfrage stärken. Es werde mit einer besseren Wirtschaftsentwicklung als angenommen gerechnet und so ein Anstieg des Bruttoinlandproduktes (BIP) von 1,5 % prognostiziert.

Die Wirtschaftsweisen sind da skeptischer. Nach ihren Angaben werde die Wirtschaft Deutschlands nur noch um 1,0 % wachsen. Verantwortlich für diese zurückhaltende Prognose seien unter anderem die schleppende Erholung im Euroraum, aber auch der eingeschlagene Kurs in der Energiepolitik und in der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik könne sich negativ auswirken. Im Vergleich zum Vorjahr muss mit abgeschwächten Wachstumsraten gerechnet werden.

Welcher Prognose man auch glauben mag, so sind es immer noch Wachstumsraten, wovon auszugehen ist, dass sich diese in einem weiteren, wenngleich abgeschwächten Beschäftigungsaufbau von 0,6 % niederschlagen werden. Somit liegt die Einschätzung zum deutschen Arbeitsmarkt 2015 bei 42,795 Millionen Erwerbstätigen mit einer Arbeitslosenquote von 6,7 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum sowohl zur Miete als auch im Eigentum übersteigt nach wie vor das Angebot. Dies wird sich in nächster Zeit nicht ändern, da die Zunahme der Nachfrage schneller wächst als neuer Wohnraum geschaffen werden kann. Die Zuwanderung durch Asylbewerber aus den Krisengebieten verschärfen zusätzlich die Situation.

Begrenzt verfügbares Bauland, ständige Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und Änderungen der HOAI sowie der Landesbauordnung führen zu drastischen Erhöhungen der Baupreise. Für sich genommen mögen alle diese Neuregelungen ihre Berechtigung haben, aber in Summe steht das im krassen Gegensatz zur Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum. Diese Rahmenbedingungen machen es geradezu unmöglich. So wird es selbst für Menschen mit mittlerem Einkommen immer schwieriger eine bezahlbare Wohnung in den Städten und stadtnahen Randzonen zu bekommen, es sei denn, sie sind bereit rund 50 % ihres Familieneinkommens für eine Mietwohnung auszugeben.

Unter diesen Marktbedingungen ist es vorgesehen rund 6.035 T€ in den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen zu investieren.

Für bestandserhaltende und energetische Maßnahmen steht ein Gesamtbudget von rund 4.500 T€ zur Verfügung. Die Finanzierung erfolgt mit zinsgünstigen KfW-Mitteln, der Rest durch erwirtschaftete Eigenmittel.

Für die Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten, die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und die Bauträgertätigkeit werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 34.175 T€ erwartet.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung ein positives Ergebnis in 2015 von rund 4,5 Mio. €.

2. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem

Zu den wesentlichen Sicherungselementen des Risikomanagementsystems der WBL zählen die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der fünfjährige Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem, mit dem sich etwaige negative Einflüsse durch EDV gestützte Abläufe auf ein Minimum reduzieren lassen. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch monatliche Plan-Ist-Vergleiche der wichtigsten Einnahmen- und Ausgabenpositionen des Unternehmens, der Sparten und sofern nötig, auch der einzelnen Objekte. Latente Risiken der kostenintensiven Handlungsfelder, wie Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten lassen sich durch die im ERP-System budgetierten Maßnahmen und Aufträge in Verbindung mit laufendem Kostencontrolling auf ein überschaubares Maß reduzieren.

Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

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

Hausbewirtschaftung

Das Kerngeschäft der WBL ist die Hausbewirtschaftung und zugleich finanzielle Basis. Die Mieter profitieren von den fairen Mietangeboten, was eine hohe Bindung zum Unternehmen bewirkt.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Um die Risiken, aber auch die Chancen des Wohnungsbestandes transparent greifbar zu machen, wurde im Februar 2014 die „Portfoliostrategie 2024“ im Rahmen einer Aufsichtsratsklausur vorgestellt und ausführlich beraten. Die Strategie teilt den Bestand in fünf Cluster ein. Durch diese Aufgliederung ist es möglich zielgerichtet bestandserhaltende und energetische Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Es zeigten sich auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung. Mit diesem Instrument ist die WBL in der Lage, den Bestand nachfrageorientiert zu erhalten und ihn mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen zukunftsorientiert anzupassen.

Die WBL fördert anhand des eigenen Wohnungsbestandes mittels bedarfsgerechtem Vermietungsmanagement und durch gezielte Eigentumsmaßnahmen eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen.

Ludwigsburg wird als Wohn- und Arbeitsort immer attraktiver. Zunehmend auch für Interessenten mit gutem Einkommen, die bei der WBL ein passendes Angebot finden können. Eingebettet in dieser starken Region zwischen Stuttgart und Heilbronn kann die WBL mit ihrem immobilienwirtschaftlichem Angebot den langfristigen Erfolg des Unternehmens sichern.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrum (FMZ)

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

Die allgemein gute Wirtschaftslage sorgt für gefüllte Auftragsbücher bei den Firmen. Ferner wurde in den letzten Jahren einiges investiert um kleinteiligere Vermietungen vornehmen zu können. Als Folge daraus ergeben sich stetig abnehmende Erlösschmälerungen.

Innerhalb des gewerblichen Portfolios der WBL mit seinen rund 20.000 m² vermietbaren Flächen haben die ansässigen Firmen einerseits die Möglichkeit zu expandieren, andererseits auch die Chance ihre Dienstleistungen auf reduzierten Flächen weiterzuführen. Dies führt zu einer engen Kundenbindung auf beiden Seiten.

Mit den Förderflächen von rund 2.000 m² können Existenzgründer zu günstigen Konditionen Büroflächen auf maximal vier Jahre anmieten. Bei Erfolg besteht die Chance auf Profiflächen zu wechseln. Dies reduziert etwaige Leerstandsrisiken. Allein schon die einzigartige Lage des Film- und Medienzentrums mit dem bestehenden Netzwerk der Firmen und der Adresse „Königsallee“ wirkt positiv auf die Nachfrageseite.

Bauträrgeschäft / Mietwohnungsbau

Die Kernaufgabe der WBL liegt hier im Geschosswohnungsbau. Damit dieser in der Vermietung fair und bezahlbar bleibt, sind Erlöse aus dem Bauträrgeschäft unumgänglich. Nur so ist es möglich, unter der Maxime der Eigenwirtschaftlichkeit, ohne staatliche oder kommunale Zuschüsse erschwinglichen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung herzustellen.

Die wesentlichen Risiken sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau sind eine negative Veränderung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine. Die Risikominimierung kann nur durch eine gründliche Auswahl der anstehenden Projekte, präzise Planung und Projektsteuerung der Verantwortlichen gelingen. Innerhalb dieser Prozesse werden Termine, Kosten und Renditen durch Geschäftsführung und Mitarbeiter der WBL überwacht. Dies ist unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Fertigstellungen aus dem Mietwohnungsbau konnten unverzüglich vermietet werden. Für Fertigstellungen aus dem Bauträrgeschäft, die sich auf das ganze Jahr 2015 verteilen, lagen im Berichtsjahr bereits elf Kaufverträge vor. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass bis Ende 2015 nahezu alle Einheiten verkauft werden können.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg ist und bleibt nach wie vor hoch. Hier nutzt die WBL auch künftig ihr Potential und die Chance die notwendigen Erlöse aus dem Bauträrgeschäft zu erzielen.

Die Kombination von Mietwohnungsbau und Bauträrgeschäft stabilisiert Mikrowohnanlagen und trägt zur verantwortungsvollen Stadtentwicklung bei.

WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Dieser Geschäftsbereich wird mit eigenen Neubauten weiter ausgebaut. Zudem konnte durch aktive Bewerbungen 2014 eine Wohnanlage gewonnen und weitere Verträge mit vier Gemeinschaften für das folgende Jahr abgeschlossen werden. Dies zeigt, dass immer mehr Eigentümer in der WBL einen kompetenten und zuverlässigen Partner für die Verwaltung ihrer Immobilie sehen. Die WBL nutzt dabei die Chance das im Unternehmen vorhandene immobilienwirtschaftliche Knowhow zur Steigerung des Unternehmenserfolges einzusetzen.

Allgemeine Risiken die sich aus der Verwaltungstätigkeit ergeben können, sind durch bestehende Versicherungen abgedeckt. Das wesentliche Risiko ist jedoch, dass nach Zeitablauf der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert wird. Die Verwalterbestellungen haben eine maximale Laufzeit von fünf Jahren. Bei sechs Gemeinschaften sind im Berichtsjahr die Bestellungen ausgelaufen. Auf Grund der hohen Zufriedenheit der Eigentümer konnten alle Verträge verlängert werden. Bei rund 80 % der verwalteten Wohnanlagen beträgt die aktuelle Bestelldauer noch ein bis drei Jahre, so dass die Zusammenarbeit weiterhin mittelfristig gesichert bleibt.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Die WBL ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund um die Immobilie. Eingebettet in kommunaler Struktur übernimmt sie auch wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

Für diese herausfordernde Aufgabenstellung kann sich die WBL auf eine motivierte Belegschaft sowie auf eine breite Basis an Geschäftsbeziehungen zu Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene verlassen.

In der Sparte Hausbewirtschaftung verfügt die WBL über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,65 €/m² und der durchschnittlichen Miete des Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 7,86 €/m² ergibt. Unsere gelebte soziale Verantwortung gebietet es, diese Reserve nicht vollumfänglich auszuschöpfen.

Das FMZ mit seinen gewerblichen Vermietungen lässt derzeit keine wesentliche Risiken erkennen. Im Gegenteil, auf Grund der exponierten Lage, des flexiblen Mietangebots und des bestehenden Netzwerkes der Firmen vor Ort, ist auch hier die Nachfrage höher als das Angebot.

Im Bauträgersgeschäft werden nicht nur die Verkaufspreise kalkuliert, sondern auch eine mögliche Kaltmiete. Dies dient im Vorfeld dazu, ob eventuell nicht verkaufte Einheiten problemlos in den Bestand zur Vermietung übernommen werden können.

Die WEG-Verwaltung ist auf Expansionskurs, jedoch im Vergleich zu den anderen Sparten eher von untergeordneter Bedeutung. Dennoch leistet sie einen positiven Beitrag zur Unternehmensleistung.

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

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. Bei Prolongationen 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.

Ludwigsburg, 31. März 2015

Andreas Veit