

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist ein modernes Dienstleistungs- und Stadtentwicklungsunternehmen. Die immobilienwirtschaftlichen Betätigungsfelder bestehen aus der Hausbewirtschaftung, der WEG-Verwaltung, der Projektentwicklung sowohl für Neubauvorhaben als auch in der Stadtentwicklung und dem Film- und Medienzentrum. Der Wohnungsbestand beschränkt sich bisher 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, besonders 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 mittlerem und geringem Einkommen, 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 entsprechende Auftragsvergaben, das Angebot von günstigen Büroflächen für Startup-Unternehmen der Film- und Medienbranche, das gezielte Sponsoring diverser Einrichtungen sowie die Unterstützung der Kultur.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschlands Wirtschaft ist 2015 dank staatlichem und privatem Konsum solide gewachsen. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,7 % (Vorjahr 1,6 %) zu. Damit war der Zuwachs im zweiten Jahr in Folge über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trug mit einem Wachstum von 1,3 % zu dieser Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche bei.

Die Baden-Württembergische Wirtschaft präsentierte sich krisenresistent. Trotz der Ereignisse wie die griechische Schuldenkrise, der wirtschaftlichen Abschwächung in den Schwellenländern und der Flüchtlingskrise zeigte sich die Südwestwirtschaft davon unbeeindruckt. So stieg im ersten Halbjahr 2015 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 3,1 %, was im Bundesländervergleich einen Spitzenwert darstellt. Im zweiten Halbjahr ließ die wirtschaftliche Dynamik jedoch deutlich nach. Für das Gesamtjahr rechnet man allerdings mit einer Steigerung von 2 %, was über dem bundesdeutschen Wert liegt.

„Made in Germany“ war 2015 so gefragt wie noch nie. Waren im Gesamtwert von 1.195,8 Milliarden Euro wurden ins Ausland transferiert. Gleichzeitig ist Deutschland als rohstoffarmes Land auch auf Importe angewiesen – vor allem im Energiebereich. Die importierten Waren erreichten einen Wert von 948,1 Milliarden Euro. Daraus ergab sich ein neuer Rekordüberschuss bei der Handelsbilanz von 247,7 Milliarden Euro.

Diese enorme Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2015 von rund 43,0 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit setzt sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist historisch günstig. Mit 2,681 Millionen war die Zahl der Erwerbslosen im Dezember so niedrig wie seit 24 Jahren nicht in diesem Monat. Die durchschnittliche Quote lag bei 6,4 %.

Mit rund 200.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besitzt der Landkreis Ludwigsburg heute nach der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landkreis Esslingen den größten Arbeitsmarkt in der Region. Ludwigsburg selbst zählt 50.472 (Vorjahr 48.850) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Die Unternehmen im Landkreis Ludwigsburg zeichneten sich durch ihre große Leistungsfähigkeit und ihr hohes innovatives Niveau aus. Fortschritt hat im Land der "Tüftler und Schaffer" Tradition. Dadurch sind die Betriebe in der Lage, ihre Stellung im Wirtschaftsleben trotz eines harten Wettbewerbs zu behaupten. Dies sichert und schafft Arbeitsplätze und wirkt sich somit positiv auf den Arbeitsmarkt aus.

Riesige Nachfrage und ein immer knapperes Angebot ließen die Preise und Kosten für Eigentums- und Mietwohnungen in der Metropolregion Stuttgart nahezu explodieren. So stieg von Herbst 2009 bis Herbst 2015 das Kaufpreisniveau bei den Eigentumswohnungen im Bestand in Stuttgart um 34,7 %. Angesichts der steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen auf Grund der Binnen- und Außenwanderung ist in der Landeshauptstadt mit einem weiteren Anstieg des Wohnraumbedarfs zu rechnen. Dieser Nachfrageüberhang wird sich auch entsprechend auf Ludwigsburg auswirken.

Kontraproduktive politische Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft, niedrige Zinsen, steigende Einkommen, mangelnde Investitionsalternativen und begrenzt verfügbares Bauland führten 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 0,2 % gestiegen. Damit war der Anstieg deutlich niedriger als 2014 (0,9 %) und 2013 (1,3 %). Der Preisverfall für Heizöl und Kraftstoffe drückte die Teuerungsrate nach unten. So sank der Heizölpreis im Jahresdurchschnitt um 21,9 %. Auch bei den Kraftstoffen gaben die Preise erheblich nach (minus 7,8 %). Bei anderen Energiearten waren dagegen die durchschnittlichen Änderungen moderater. Der Preis für Fernwärme stieg um 0,3 %, während der Strompreis im Jahresdurchschnitt nahezu unverändert blieb (0,1 %). Etwas nachgegeben hat dagegen der Gaspreis (minus 0,6 %) und der Preis für Brennholz bzw. Holzpellets (minus 0,5 %).

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Anlagevermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen Vorjahre	Fertig- stellungen 2015	Überhang
Weinbergblick 5	WE	2013	21	0	21	0
	TG	2013	16	0	16	0
	ST	2013	8	0	8	0
Bietigheimer Str. 17/Laufgasse 2	WE	2013	10	0	10	0
	ST	2013	3	0	3	0
Gesamt	WE		31	0	31	0
	TG		16	0	16	0
	ST		11	0	11	0
	GE		0	0	0	0

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

Alle fertiggestellten Einheiten wurden 2015 vermietet.

2.1.2 Umlaufvermögen

Objekte		Bau- beginn	Anzahl Einheiten	Fertig- stellungen Vorjahr	Fertig- stellungen 2015	Überhang
Wilhelmstraße 29	WE	2014	3	0	1	2
	TG	2014	8	0	6	2
	GE	2014	1	0	1	0
Hauptstraße 181+181/1	WE	2013	23	0	23	0
	TG	2013	23	0	23	0
	ST	2013	5	0	5	0
Alt-Württemberg-Allee 2-4	WE	2014	29	0	16	13
	TG	2014	31	0	12	19
Gesamt	WE		55	0	40	15
	TG		62	0	41	21
	ST		5	0	5	0
	GE		1	0	1	0

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

Alle Fertigstellungen konnten an die Käufer übergeben 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 Vorjahr und zehn im Berichtsjahr übergeben werden. Zum Bilanzstichtag waren lediglich noch vier Garagenstellplätze im Bestand. Die Geschäftstätigkeit wird voraussichtlich 2017 eingestellt.

2.2 Wohnungsbestand / gewerbliche Einheiten

2.2.1 Bestände

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Eigener Bestand am 31.12.2014	2.308	152.678	160	28.534
<u>Zugänge im Jahr 2015</u>				
durch eigene Baumaßnahmen	31	2.708	0	0
durch Kauf	0	0	1	460
durch neue Flächenaufteilung	0	0	0	20
<u>Abgänge im Jahr 2015</u>				
durch Veräußerung	19	1.501	0	0
durch Abbruch	16	1.617	0	0
durch neue Flächenaufteilung	0	16	11	0
Bestand am 31.12.2015	2.304	152.252	150	29.014

Die Zugänge betreffen 21 Mietwohnungen im Weinbergblick 5 und zehn Wohnungen in der Bietigheimer Str. 17 und Laufgasse 2. Zugekauft wurde eine gewerbliche Einheit in der Netzstr. 9. Bei der Privatisierung von Bestandswohnungen konnten 19 Einheiten verkauft werden, die sich auf die Südstadt (4 Einheiten), Grünbühl / Sonnenberg (3 Einheiten) und Eglosheim (12 Einheiten) verteilen.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	m ²
Bauten auf fremden Grundstücken am 31.12.2015	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 31.12.2015	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 152 Mietverträge abgeschlossen. Davon wurden 30 Wohnungen erstmalig vermietet und 122 Wohnungen auf Grund von Mieterwechseln wiederbelegt. Darüber hinaus wurden der Stadt Ludwigsburg 22 Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind, vorübergehend für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung gestellt.

Aus dem Gesamtbestand sind 638 Wohnungen für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte reserviert. Hierin sind sowohl öffentlich oder kommunal geförderte als auch freiwillig durch die WBL subventionierte Wohnungen enthalten. Zudem enthält das „Fair-Wohnen-Modell“ 75 Wohnungen, von denen derzeit 34 Einheiten freiwillig preisreduziert vermietet werden.

Die durchschnittliche Kaltmiete liegt 2015 bei 6,69 €/m², die der preisgedämpften Wohnungen bei 5,82 €/m² und somit deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird.

2.3 Interessentendatei / Vermietung

Zum Jahresende 2015 hatte die WBL 1.363 Anfragen in der Interessentendatei (Vorjahr 1.499). Die Nachfrage verteilt sich mit 58 % (Vorjahr 46 %) auf den Bereich der sozial gebundenen und mit 42 % (Vorjahr 54 %) auf die frei finanzierten Wohnungen.

2.4 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Im Rahmen des Quartierskonzeptes der Stadt Ludwigsburg wurden die Gebäude der Reichenberger Str. 1, 3, 5 und 7 mit insgesamt 32 Wohnungen und 1.772,26 m² an das Fernwärmenetz angeschlossen, energetisch modernisiert und neben den üblichen Dämmmaßnahmen auch die Balkone saniert. Die Anpassung der Außenanlagen erfolgt im Frühjahr 2016.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 4,04 Mio. € bzw. 21,10 € pro m² Wohn- und Nutzfläche in den Bestand investiert. Davon entfallen 1,62 Mio. € auf die Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten verteilen sich auf den Wohnungsbestand mit 1,99 Mio. € und auf die gewerblichen Objekte mit 0,43 Mio. €.

2.5 Verwaltungstätigkeiten

Die WBL verwaltete zum 31.12.2015 insgesamt 47 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Bruchteilseigentümergeinschaft (Stellplatzgemeinschaft) mit 939 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 400 Garagen und 82 Stellplätzen.

Zum 31.12.2015 wurden 7 Wohn- und 17 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:

	2015 T€	2014 T€
Umsatzerlöse	32.039	18.772
Bestandsveränderungen	-6.276	6.002
Sonstige betriebliche Erträge	1.966	1.610
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.473	13.517
Personalaufwand	2.251	2.072
Abschreibungen	3.450	3.649
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.327	1.223
Erträge aus Beteiligungen	203	8
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	49	104
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.055	2.164
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.425	3.871

Gute Verkaufserlöse im Bauträrgeschäft (rd. 12.355 T€), Steigerungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (rd. 695 T€) und der Betreuungstätigkeit (rd. 35 T€), sowie den anderen Lieferungen und Leistungen (rd. 180 T€) ließen die gesamten Umsatzerlöse auf 32.039 T€ ansteigen.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Erlöse aus dem Bauträrgeschäft beeinflusst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden im Wesentlichen der Verkauf von Bestandswohnungen (Berichtsjahr 19 Einheiten / Vorjahr 17) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich auf 12.473 T€ reduziert. Die Ursache dafür sind rund 1.405 T€ geringer angefallene Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke. Hingegen sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um rund 200 T€ und aus anderen Lieferungen und Leistungen um rund 150 T€ gestiegen.

Die 2014 erfolgte Sonderabschreibung für den Wohnblock 18 am Sonnenberg über rund 350 T€ ist deutlich höher als die Veränderung der Abschreibung im laufenden Jahr durch Zu- und Abgänge.

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

Tilgungen bei den Darlehen, eine Teilrückzahlung von verzinsten Verbindlichkeiten und das nach wie vor niedrige Zinsniveau wirkten sich positiv auf die Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus.

Der erreichte Jahresüberschuss 2015 von 5,58 Mio. € liegt um rund 1.1 Mio. € über dem Planansatz. Im Soll-Ist-Vergleich weichen naturgemäß alle Ertrags- und Aufwandspositionen mehr oder weniger voneinander ab. Während sich die Abweichungen bei den Bestandsverkäufen und Verkäufen aus dem Bauträrgeschäft nahezu ausgleichen, trugen hauptsächlich die Zunahme der Sollmieten, geringere Aufwendungen beim Bestandserhalt und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die Erträge aus der GbR Sonnenberg zur positiven Abweichung bei.

Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage der WBL als geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender verkürzter Kapitalflussrechnung:

	2015 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.906

Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	2.132
Auszahlungen(-) für Investitionen ins Anlagevermögen	-3.271
Erhaltene Zinsen	44
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.095
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.291
Planmäßige Tilgungen(-)	-2.862
Außerplanmäßige Tilgungen bzw. und Darlehensrückzahlungen(-)	-2.613
Gezahlte Zinsen	-2.051
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.235
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	7.576
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.059
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.635

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,1 %. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 6,1 % auf hohem Niveau. Die in Vorjahren getätigten Investitionen im Bauträgergeschäft bildeten die Voraussetzung für die guten Verkaufserlöse im Berichtsjahr. Dies erhöhte im Wesentlichen den Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 13,9 Mio. €. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 0,9 (Verschuldungsgrad).

Den Investitionen in das Anlagevermögen stehen entsprechend langfristige Mittel aus der Valutierung von Darlehen gegenüber. Für die Modernisierungsaufwendungen wurden KfW-Mittel in Anspruch genommen. Der verbleibende Betrag aus den Investitionen wurde über Eigenmittel finanziert.

Die außerplanmäßigen Tilgungen 2015 enthalten die Rückzahlung eines Kassenkredites in Höhe von 2,4 Mio. €.

Die im Plan 2015 vorgesehenen Investitionen für den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen in Höhe von rund 6,0 Mio. € wurden mit 5,5 Mio. € nahezu erreicht.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien und die Möglichkeit der Aufnahme von kurzfristigen Kassenkrediten zur Verfügung.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	173.389T€	171.908 T€	166.774 T€
Anlagevermögen	149.353T€	150.069 T€	146.301 T€
Umlaufvermögen	23.910T€	21.717 T€	20.342 T€
Eigenkapital	92.046T€	86.469 T€	83.152 T€
Fremdkapital	79.169T€	84.289 T€	82.420 T€
Flüssige Mittel	12.635T€	5.059 T€	8.761 T€
Eigenkapitalquote	53,1 %	50,3 %	49,9 %

Planmäßige Abschreibungen in Höhe von rd. 3.450 T€ und ein Saldo aus Zu- und Abgängen von rd. + 2.725 T€ führten im Wesentlichen zur geringen Reduzierung des Anlagevermögens. Das Anlagevermögen ist unverändert langfristig finanziert.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken (rd. 5.021 T€), unfertigen Leistungen (rd. 3.027 T€), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 2.719 T€) und den flüssigen Mitteln (rd. 12.635 T€) zusammen.

Der Rückgang beim Fremdkapital ergibt sich aus den planmäßigen Tilgungen und vor allem aus der Rückzahlung eines Kassenkredites an die Stadt Ludwigsburg.

Die deutliche Zunahme der flüssigen Mittel ist auf zahlreiche Bestandverkäufe, gute Umsätze im Bauträgergeschäft und teilweise auf Investitionsverlagerungen ins Folgejahr zurückzuführen.

Gute Jahresergebnisse der letzten Jahre machten es möglich, die Investitionen mit einem hohen Anteil an Eigenkapital zu finanzieren. Dies führt dazu, dass die Eigenkapitalquote auf rund 53 % gesteigert werden konnte.

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

		2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	4,4	3,2
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	6,1	3,8
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,2	1,9

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		2015	2014
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	86,1	87,3
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	13,9	12,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	36,9	39,1
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planmäßige Tilgungen}}$	3,2	2,7
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Zinsen} + \text{Tilgungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	30,1	29,9
Zinsdeckung	$\frac{\text{Zinsen u. ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten}}$	12,4	13,4

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2015	2014
Instandhaltungs- u. Modernisierungskosten je m ² Wohn- u. Nutzfläche	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{Modernisierung}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$	€ 21,10	20,23
Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	3,2	3,9
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$	4,5	4,7

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Viele Ökonomen sehen Deutschland trotz der Abkühlung der Weltkonjunktur auch 2016 auf einem robusten Wachstumspfad. Die Bundesregierung und der Internationale Währungsfonds gehen von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,7 Prozent aus.

Eine wichtige Konjunkturstütze bleibt nach Einschätzung von Ökonomen die Konsumlust der Verbraucher. Der Arbeitsmarkt boomt und von den Lohnabschlüssen 2016 dürfte dank niedriger Inflation mehr im Portemonnaie bleiben. Das Nürnberger Marktforschungsunternehmen GfK rechnet mit einem Anstieg der privaten Verbraucherausgaben preisbereinigt um 2,0 Prozent. Im Vorjahr war der private Konsum um 1,9 Prozent gewachsen. Auch die Milliardengelder von Bund, Ländern und Kommunen zur Bewältigung des Flüchtlingszustroms stützen die Konjunktur.

Die Zeiten stagnierender oder sogar sinkender Arbeitslosigkeit in Deutschland gehen nach Einschätzung von Volkswirten allmählich zu Ende. Zwar zeichnete sich bis zum Jahresende 2015 noch eine stabile Arbeitsmarktlage ab. Aber für das kommende Jahr rechnen die Volkswirte deutscher Großbanken mit leicht steigenden Arbeitslosenzahlen. Sie führen dies vor allem auf den starken Zustrom von Flüchtlingen zurück. Wie stark die hohe Migrantenzahl in der Arbeitslosenstatistik ihren Niederschlag findet, hängt nach ihrer Auffassung auch von der Dauer der Asylverfahren ab. Prognosen für 2016 seien daher schwierig.

Die Nachfrage nach Wohnraum sowohl zur Miete als auch im Eigentum übersteigt nach wie vor das Angebot. Die Zuwanderung durch Asylbewerber aus den Krisengebieten verschärfen zusätzlich die Situation. Dies führt dazu, dass Mieter und Immobilienkäufer im kommenden Jahr erneut stärker zu Kasse gebeten werden. Auch der seit 2010 andauernde Preisauftrieb bei Wohnimmobilien wird sich nach Überzeugung von Experten fortsetzen. Auslöser sind begrenzt verfügbares Bauland, ständige Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und Änderungen der HOAI sowie der Landesbauordnung. Diese Rahmenbedingungen machen es geradezu unmöglich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zunehmend wird es für Menschen auch mit mittlerem Einkommen immer schwieriger, eine Wohnung in den Städten und stadtnahen Randzonen zu bekommen, es sei denn, sie sind bereit rund 50 % ihres Familieneinkommens auszugeben.

Unter diesen Marktbedingungen ist es vorgesehen rund 21.515 T€ in den Erwerb und Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen zu investieren.

Für bestandserhaltende Maßnahmen steht ein Gesamtbudget von rund 4.500 T€ zur Verfügung. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln.

Für die Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten, die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften und die Bauträgertätigkeit werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 21.840 T€ erwartet.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung ein positives Ergebnis in 2016 von rund 2,0 Mio. €.

2. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die wesentlichen Sicherungselemente des Risikomanagementsystems der WBL 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 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

Die Hausbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der WBL und zugleich finanzielle Basis. Die Mietinteressenten profitieren von den fairen Mietangeboten. Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung erzeugt eine hohe Bindung der Mieter zum Unternehmen.

Das Facility-Management des eigenen Wohnungsbestandes ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Die WBL hat bereits 2014 im Rahmen einer Portfoliostrategie den Wohnungsbestand in fünf Cluster eingeteilt. Diese Aufgliederung macht es möglich, zielgerichtet bestandserhaltende und energetische Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Auch Chancen des Abwohnens mit anschließender Neuentwicklung wurden dabei sichtbar. Dieses Instrumentarium ist die Grundlage den Bestand nachfrageorientiert zu erhalten und ihn mit neuen Einheiten und optimierten Grundrissen zukunftsorientiert anzupassen.

Durch das bedarfsgerechte Vermietungsmanagement im Bestand und die gezielten Eigentumsmaßnahmen fördert die WBL eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen.

Die Einwohnerzahl von Ludwigsburg nimmt rasant zu. Dies ist bei weitem nicht nur auf den Flüchtlingsstrom zurückzuführen. Die Barock-Stadt mit südländischem Flair wird als Wohn- und Arbeitsort stets attraktiver. Zunehmend auch für Interessenten mit gutem Einkommen, die bei der WBL ein passendes Angebot finden können. Eingebettet in der starken Region zwischen Stuttgart und Heilbronn kann die WBL mit ihrem immobilienwirtschaftlichem Angebot den langfristigen Erfolg des Unternehmens sichern.

Gewerbliche Vermietungen – Film- und Medienzentrums (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.

Trotz der europa- und weltweiten Krisen herrscht immer noch eine allgemein gute Wirtschaftslage, was auch für die gut gefüllten Auftragsbücher der Firmen spricht. Ferner hat die WBL in den letzten Jahren einiges investiert um kleinteiligere Vermietungen anbieten zu können. Dies mindert das Vermietungsrisiko und macht das Angebot flexibler.

Innerhalb des gewerblichen Portfolios der WBL mit seinen rund 22.000 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.

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.

Mietwohnungsbau / Bauträgergeschäft

Kernaufgabe der WBL liegt im Geschosswohnungsbau. Damit die Vermietung fair und bezahlbar bleibt, sind Erlöse aus dem Bauträgergeschäft unumgänglich. Nur so ist es möglich, unter der Maxime der Eigenwirtschaftlichkeit und 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. Im Verlauf dieser Prozesse werden Termine, Kosten und Renditen durch die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter der WBL überwacht. Dies ist unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

Fertigstellungen aus dem Mietwohnungsbau wurden unverzüglich vermietet. Alle fertiggestellten Einheiten aus dem Bauträgergeschäft konnten im Berichtsjahr übergeben werden. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die restlichen Einheiten 2016 verkauft werden. Eventuell nicht verkaufte Einheiten können auch in den Bestand übernommen und vermietet werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigsburg ist enorm hoch. Ausgeprägt auch bei den unteren bis mittleren Einkommensgruppen. Das vorhandene Angebot, vor allem im bezahlbaren Segment, reicht schon längst nicht mehr aus. Für die kommenden Jahre wird mit einem weiteren Auseinanderklaffen dieser Schere gerechnet. Hier ist gerade die WBL gefordert im kommunalen Auftrag dafür Sorge zu tragen, dass ein deutlich größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum entsteht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass innerhalb der nächsten Jahre bis zu 900 zusätzliche preisgebundene Wohnungen in Ludwigsburg erforderlich sind.

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

WEG-Verwaltung und Hausverwaltung für Dritte

Dieser Geschäftsbereich wird weiter ausgebaut. Durch aktive Bewerbungen 2015 konnten drei neue WEG-Wohnanlagen sowie eine Mietverwaltung für Dritte gewonnen werden. Dies zeigt, dass die WBL von immer mehr Eigentümern auch als Hausverwaltung wahrgenommen wird. Die Eigentümer vertrauen auf die Kompetenz und hohe Sicherheit des Unternehmens und sehen in der WBL einen zuverlässigen Partner für die Verwaltung ihrer Immobilie.

Allgemeine Risiken die sich aus der Verwaltertätigkeit 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 14 Gemeinschaften sind im Berichtsjahr die Bestellungen ausgelaufen. Auf Grund der hohen Zufriedenheit der Eigentümer konnten alle Verträge verlängert werden. Bei rund 70 % 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. Aus der kommunalen Struktur heraus übernimmt sie dabei wichtige Stadtentwicklungsaufgaben, die sich aus dem von der Stadt aufgestellten Masterplan ergeben.

Für diese herausfordernde Aufgabenstellung kann sich die WBL auf eine gut ausgebildete, motivierte Belegschaft sowie auf ein gut funktionierendes Netzwerk an Geschäftsbeziehungen zu Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene verlassen.

Die WBL verfügt in der Sparte Hausbewirtschaftung über eine Ertragsreserve, die sich aus der Differenz der derzeitigen durchschnittlichen Kaltmiete von 6,69 €/m² und der durchschnittlichen Miete des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ludwigsburg von 8,36 €/m² ergibt. Unsere gelebte soziale Verantwortung gebietet es, diese Reserve nicht auszuschöpfen.

Das FMZ mit seinen gewerblichen Vermietungen lässt gegenwärtig keine wesentlichen Risiken erkennen. Hin und wieder kommt es jedoch vor, dass ein Mieter teilweise oder auch ganz seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt. In diesen Fällen werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Wie auf dem Wohnungsmarkt ist auch hier die Nachfrage nach Büroflächen, auf Grund der exponierten Lage, des flexiblen Mietangebots und des bestehenden Netzwerkes der Firmen vor Ort, höher als das Angebot.

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

Die WEG-Verwaltung ist weiter auf Expansionskurs und leistet 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 bestehen im Wesentlichen aus den kurzfristigen Forderungen und den flüssigen Mitteln. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz ergeben sich die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Risiken daraus sind hauptsächlich das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Bei Prolongationen wurde die Niedrigzinsphase genutzt und das Anlagevermögen weiterhin mittel- bis langfristig mit günstigen Konditionen finanziert. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, damit rechtzeitig bei Darlehen mit auslaufenden 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 2016

Andreas Veit
Geschäftsführer
Vorsitzender

Konrad Seigfried
Geschäftsführer